Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" n. 192 del 18 agosto 1995 - Serie generale

Spedizione in abbonamento postale (50%) - Roma

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA **Roma - Venerdì, 18 agosto 1995** SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA 70 - 00100 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - LIBRERIA DELLO STATO - PIAZZA G. VERDI 10 - 00100 ROMA - CENTRALINO 85081

N. 102

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

CIRCOLARE 17 giugno 1995, n. **2241/UL.**

Applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie.

SOMMARIO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

CIRCOLARE 17 giugno 1995, n. **2241/UL.** — *Applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie:*

CIRCOLARI

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

CIRCOLARE 17 giugno 1995, n. **2241/UL.**

Applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie.

CAPITOLO 1

Elementi di raccordo tra l'art. 39 della legge n. 724/94, la legge 28 febbraio 1985, n. 47, i decreti-legge nn. 468/94, 551/94, 601/94, 649/94, 694/94, 24/95, 88/95, 193/95 e l'art. 14 della legge n. 85/95.

1.1. Generalità

L'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, che disciplina la "definizione agevolata delle violazioni edilizie", deve necessariamente raccordarsi con le disposizioni della legge 47/85 a cui direttamente si richiama, con quelle dei decreti legge nn. 468, 551, 649 del 1994, che hanno anticipato la possibilità di definire le violazioni urbanistico-edilizie, con i decreti legge, emanati nel 1995 (n. 24 e 88), che hanno apportato modifiche ed integrazioni allo stesso articolo 39, nonchè con il differimento dei termini introdotto con l'approvazione dell'articolo 14 comma 1 bis della legge 85/95.

Tale raccordo è esplicitamente previsto nelle disposizioni contenute nei commi 1 e 18 del suddetto articolo 39.

Il comma 1 richiama in vigore le norme contenute nei capi IV e V della legge 47/85, come ulteriormente modificate dallo stesso articolo 39; il comma 18 stabilisce che sono sostituite dalla legge n° 724 le norme in materia incompatibili, tranne quelle che riguardano i termini di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori nonchè della presentazione della domanda di sanatoria.

1.2 Versamento dell'oblazione effettuato prima dell'entrata in vigore della legge 724/94.

La determinazione dell'oblazione, secondo il D.L. 468/94 era basata sugli importi indicati nella tabella allegata alla legge 47/85 moltiplicati per quattro se l'abuso risultava anteriore al 15 marzo 1985 e per sei se commesso dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993. Con i

successivi decreti (551/94, 649/94) e con la legge 724/94 i predetti coefficienti moltiplicatori sono stati ridotti rispettivamente a 2 e 3. Il decreto-legge 468/94, inoltre, non contiene disposizioni in materia di abusivismo caratterizzato dal disagio abitativo introdotte per la prima volta con il decreto-legge 551/94, con il quale sono state stabilite ulteriori riduzioni per la determinazione dell'oblazione. Ne consegue che il versamento entro il 31 ottobre 1994 dell'acconto dell'oblazione nella misura del 30 per cento, come previsto dal comma 6 dell'articolo 1 D.L. 468/94, avrebbe potuto comportare la corresponsione di un importo fisso minore di quanto previsto dalla tabella B alla legge 724/94, per la parte eccedente era possibile scomputare quanto versato entro il 15 dicembre 1995.

Essendo venuto meno, nei decreti legge successivi al primo e nell'attuale articolo 39 il riferimento all'aumento o alla riduzione dell'oblazione in relazione alla localizzazione dell'opera abusiva (comune turistico e comune con popolazione inferiore ai tremila abitanti), se il calcolo dell'oblazione è stato operato in misura doppia, in quanto riferito ad una sanatoria di un abuso in comune turistico, si può' seguire il criterio precedente per la detrazione degli importi maggiori già versati in acconto entro la data del 31 ottobre 1994. Se, invece, è stato effettuato un conteggio dell'oblazione con la riduzione pari alla metà ricadendo l'abuso in un comune con popolazione inferiore ai tremila abitanti, occorre procedere all'integrazione tra quanto già versato entro il 31 ottobre 1994 e quanto previsto dalla tabella B allegata alla legge 724/94 a titolo di acconto entro il 31 marzo 1994. Qualora l'importo versato in acconto dell'oblazione ai sensi del D.L. 468/94 risulti comunque superiore alla predetta tabella B si applica il criterio indicato precedentemente. Resta inteso che le modalità di versamento rateali previste dall'articolo 39, quinto comma legge 724/94, come modificato dalla legge 85/95, si applicano anche ai soggetti che hanno versato l'acconto entro il 31 ottobre 1994 in base al decreto-legge 468/94. Se quindi risultasse un credito, rispetto alla restante parte da rateizzare, si potrà richiedere il rimborso della quota eccedente secondo le modalità previste dal decreto interministeriale da emanare ai sensi dell'articolo 2, secondo comma del decreto-legge 88/95. E opportuno evidenziare che le riduzioni dell'oblazione previste dal comma 3 dell'articolo 34 della legge 47/85 non si applicano al caso di ampliamento dell'abitazione

e per gli altri interventi indicati nei commi 5 e 6 dello stesso articolo, in quanto non richiamati dal comma 16 dell'articolo 39 della legge 724/94, i cui riferimenti sono da ritenere prescrittivi. In relazione alle tipologie di abuso di cui ai numeri 4-5-6-7 della tabella allegata alla legge 47/85, per le quali è stata prevista la determinazione forfettaria dell'oblazione, si precisa che i richiedenti la sanatoria che avessero effettuato il versamento dell'acconto secondo le modalità previste dal comma 6 dell'articolo 1 del D.L. 468/94 erano tenuti ad integrare l'oblazione, entro il 31 marzo 1995, fino alla concorrenza dell'importo dovuto.

La disciplina contenuta nell'articolo 35, comma 12 della legge 47/85, così come quella dell'articolo 36 della stessa legge, in materia di rateizzazione dell'oblazione, è incompatibile con quella dettata dall'articolo 39 comma 5 della legge 724/94, come modificato dalla legge 85/95, che prevede una diversa scadenza delle rate.

Il termine di centoventi giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prevista è da ritenere in vigore, e decorre dalla data di presentazione della domanda.

Parimenti è applicabile il disposto e la procedura contenuta nell'articolo 35 comma 14 della legge 47/85 che prevede la possibilità di completare le opere, trascorsi centoventi giorni dalla presentazione della domanda e comunque dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione.

1.3 Versamento degli oneri concessori effettuato prima dell'entrata in vigore della legge 724/94.

Qualora l'anticipazione degli oneri concessori versati ai sensi dell'articolo 2 dei decreti-legge 468/94 e 551/94 risulti superiore a quelli determinati secondo gli oneri applicati nel comune di ubicazione dell'immobile, gli interessati possono - ai sensi dell'articolo 39, ultimo periodo del comma 9 della legge 724/94 - chiedere il rimborso della somma eccedente all'amministrazione comunale che può provvedere anche senza aver ultimato l'istruttoria della domanda di sanatoria, dopo aver accertato la legittimità della richiesta.

Coloro che, in adempimento del comma 9, articolo 1 del D.L. 649/94, hanno beneficiato della riduzione degli oneri concessori per gli abusi commessi in relazione a situazioni di estremo disagio abitativo, non prevista nel testo dell'articolo 39 della legge 724/94, e ivi erroneamente mantenuta in tabella, sono tenuti all'integrazione di quanto dovuto nel

termine stabilito per la presentazione della domanda di sanatoria in relazione all'importo applicato nei singoli comuni, ovvero a quello indicato nella tabella C. Qualora gli importi degli oneri da corrispondere in base ai parametri comunali risultino inferiori a quelli indicati nella tabella C, l'integrazione deve essere effettuata in unica soluzione entro il predetto termine. Nel caso in cui trovino applicazione gli importi indicati nella tabella C, l'integrazione deve essere effettuata entro il termine per la presentazione della domanda; ma l'importo può essere rateizzato nelle stesse scadenze previste per l'oblazione, così come stabilisce il comma 9 dell'articolo 39.

Qualora sia stato effettuato il versamento del 70 per cento degli oneri concessori previsti dall'articolo 2 del D.L. 468/94 e non si ricada nell'ipotesi del mancato pagamento di rate dell'oblazione autoliquidata ai sensi della legge 47/85, come precisato dall'articolo 39, comma 10 della legge 724/94, il rimborso va richiesto all'amministrazione comunale.

1.4 Obblighi delle aziende erogatrici di servizi pubblici

Il disposto dell'articolo 45, comma 1 della legge 47/85, che prescrive il divieto per le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture alle opere abusive realizzate senza concessione edilizia e non oggetto di sanatoria edilizia, è norma di carattere permanente e, pertanto, continua a trovare applicazione.

I responsabili di abusi che abbiano presentato istanza di concessione edilizia in sanatoria e chiedano la fornitura di un servizio pubblico sono tenuti ad allegare alla domanda la documentazione prevista dal comma 2 del medesimo articolo 45. Per quanto riguarda, in particolare, la documentazione attinente al pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione si precisa che qualora l'interessato abbia optato per il versamento rateale vanno allegate le quietanze relative al versamento dell'importo fisso di cui alla tabella B e della prima rata. Quando invece si sia provveduto al versamento della parte eccedente l'importo fisso in unica soluzione, entro il termine di scadenza della prima rata, come previsto dal comma 5 dell'articolo 39 oppure si sia versata l'oblazione forfettaria, la documentazione riguarderà l'intera somma versata.

1.5 Sospensione dei procedimenti

La sospensione dei procedimenti è prevista dall'articolo 44 comma 1 della legge 47/85. la data di inizio della sospensione medesima è quella di entrata in vigore del D.L. 468/94. e cioe il 29 luglio 1994.

La sospensione di tali procedimenti è terminata alla data di scadenza dei termini fissati per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria e perciò il 31 marzo 1995.

1.6 Vigenza dell'articolo 48 della legge 47/85

Per quanto riguarda la disposizione transitoria contenuta nell'articolo 48 della legge 47/85. relativa alle "opere interne" di cui all'articolo 26 della medesima legge. essa è da ritenere tuttora applicabile alle opere interne realizzate o in corso di realizzazione alla data del 1° gennaio 1995.

Il termine per la presentazione della comunicazione. con le modalità che di seguito vengonospecificate. è quello del 31 marzo 1995.

CAPITOLO 2

Oggetto della sanatoria

2.1 Generalità

L'articolo 39 della legge 724/94 - così come l'articolo 31 della legge 47/85 - prevede una sanatoria ampia, sotto il profilo oggettivo anche se pone alcuni limiti quantitativi. E poiché il comma 1 dell'articolo 39 si riferisce esplicitamente ai capi IV e V della menzionata legge del 1985 e prevede l'applicabilità della nuova normativa anche agli abusi che avrebbero potuto essere sanati con quella legge, si può certamente affermare che la "definizione agevolata delle violazioni edilizie", prevista dall'articolo 39 è, per ciò che concerne l'oggetto, di applicazione generalizzata.
Restano, ovviamente ferme, alcune esclusioni o limitazioni legate alla violazione dei vincoli previsti dagli articoli 32 e 33 della legge 47/85 - di cui si dirà al capitolo 7 - e che sono connesse alla peculiarità del territorio o dell'area su cui le opere abusive sono state realizzate.
L'articolo 39 fa riferimento, senza alcuna specificazione, alle opere abusive (comma 1), diversamente dall'articolo 31 della legge 47/85 che riguarda le "costruzioni" e le "altre opere". Per il richiamo alla precedente legge deve ritenersi che anche l'espressione usata dal comma 1 dell'articolo 39 si riferisca non solo agli edifici in senso proprio ma anche ai manufatti di ogni tipo e alle opere di urbanizzazione: cioe a tutte le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Quanto agli abusi, sono suscettibili di sanatoria le opere eseguite senza licenza (prima del gennaio 1977) o concessione edilizia o autorizzazione o in difformità dalle stesse oppure, in base a titolo annullato, decaduto o divenuto inefficace o nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

L'articolo 39 consente anche la sanatoria di opere abusive nei confronti delle quali il Comune abbia applicato le sanzioni previste dall'articolo 7 della legge 47/85, con la conseguente acquisizione della stessa, unitamente all'area di sedime, al patrimonio comunale (comma 18).

Deve anche precisarsi che vale ancora, per i motivi detti, quanto esposto nella circolare illustrativa della legge 47/85, in data 30 luglio 1985, n. 3357; e cioè che il riferimento alla licenza, concessione edilizia o autorizzazione "prescritte da norme di legge o di regolamento", come recita l'articolo 31 della legge 47/85, esclude dalla necessità della sanatoria - poiché non si tratta di opere abusive - le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942 nei comuni nei quali il regolamento edilizio non prescriveva l'obbligo della licenza edilizia. Nello stesso senso è anche l'ultimo comma del citato articolo 31, dove si precisa al contrario, che sono soggette alla sanatoria le opere ultimate prima del 1° settembre 1967 quando, ai sensi non solo della legge urbanistica del 1942, ma anche dei regolamenti edilizi comunali, era richiesto il rilascio della licenza di costruzione. Le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942 - che introduce le sanzioni penali in caso di costruzione in assenza di licenza edilizia o in difformità da questa - non sono soggette alla sanatoria, ove si consideri che nei loro confronti viene meno l'oggetto fondamentale dell'istituto e cioè l'illecito penale.

La sanatoria può essere chiesta anche quando il titolo a costruire, ancora non annullato, sia sottoposto a procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa. La disposizione riguarda opere che potrebbero essere state realizzate legittimamente e che tali potrebbero risultare a conclusione del procedimento. Tuttavia il legislatore ha ritenuto di dare all'interessato la facoltà di uscire dall'incertezza connessa con il procedimento, liberandosi, attraverso la sanatoria, da ogni timore circa la sorte del bene contestato.

Secondo il disposto dell'articolo 43 della legge 47/85, la sanatoria è applicabile anche ai provvedimenti sanzionatori ancora in corso: cioè a quelli ancora in termini per

l'impugnazione, a quelli nei cui confronti essa sia pendente nonché a quelli inoppugnabili ma non ancora eseguiti.

Motivazione simile può riconoscersi al disposto del comma 11 dell'articolo 39 della legge 724/94, cui si farà specifico cenno.

Deve ulteriormente precisarsi che per le opere realizzate da amministrazioni statali e da enti istituzionalmente competenti la normativa dell'articolo 39 (come quella della legge 47/85) non trova applicazione.

Ma ciò non per una pregiudiziale sottrazione di quelle opere alla normativa sanzionatoria che, invece - come si ricava dall'articolo 5 della legge 47/85 - trova applicazione anche nei confronti delle opere statali: nei limiti, ovviamente, in cui norme poste per l'attività dei privati possono trovare applicazione nei confronti di un soggetto pubblico quale è lo Stato.

Sta di fatto che le opere statali o di interesse statale - per le loro caratteristiche peculiari ed in particolare per essere destinate a soddisfare interessi generali di grado più elevato rispetto a quelli soddisfatti attraverso la pianificazione locale - sono sottoposte ad uno speciale regime (quello previsto dall'articolo 81 del D.P.R. 616/77 e dal D.P.R. 383/94) che considera anche l'autorizzabilità della realizzazione di tali opere in contrasto con le prescrizioni urbanistiche locali. Tale regime è basato sull'intesa Stato-Regioni, che ha rilievo costituzionale, poiché disciplina i rapporti tra i due Enti in materia (l'urbanistica) trasferita alle Regioni dall'articolo 117 Cost.; e dalla quale deriva l'effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti, che è proprio del provvedimento autorizzativo di opere statali difformi dalla disciplina urbanistico-edilizia.

Ciò premesso, è evidente che, nei confronti delle opere statali non può trovare automatica applicazione la normativa sanzionatoria stante, appunto, la possibilità di autorizzare la realizzazione sulla base di un controllo di compatibilità inerenti gli aspetti localizzativi. Eventuali "sanzioni" - quali, ad esempio, la demolizione e la conseguente riduzione in pristino - potrebbero essere irrogate sulla base di una accertata incompatibilità territoriale.

D'altra parte, la normativa vigente (articolo 5 legge 47/85) prescrive che il Sindaco, qualora accerti la realizzazione di opere statali in contrasto con la disciplina urbanistica, informa il Presidente della Giunta Regionale ed il Ministro dei lavori pubblici "ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 616/77", che prevede, appunto, il controllo urbanistico-edilizio di quelle opere. Il provvedimento emesso per un'opera gia realizzata deve, pertanto, essere considerato non tanto una sanatoria (in quanto non sana una situazione di sostanziale illegittimità, eliminabile solo con un provvedimento "condono"), quanto una autorizzazione legittimamente rilasciata "ora per allora".

Deve, anche, rilevarsi che, secondo la nuova normativa ora introdotta nell'ordinamento dal D.P.R. 383/94, il provvedimento di autorizzazione delle opere di interesse statale è, qualora vi sia contrasto, rilasciato, sulla base di una "conferenza di servizi", che può considerarsi un modulo procedimentale per l'effettuazione della relativa istruttoria. La conferenza è indetta dal Ministero dei lavori pubblici - cui le amministrazioni interessate devono rivolgere apposita istanza - in quanto si tratta dell'organo dello Stato cui compete l'esercizio della funzione di indirizzo e di coordinamento nella materia, anche al fine di assicurare una corretta articolazione degli interventi statali sul territorio.

Ciò premesso, in via generale, è necessario esaminare le disposizioni dell'articolo 39 che si discostano da quelle dei capi IV e V della legge 47/85 per ciò che concerne l'oggetto, e che caratterizzano la nuova normativà: fermo restando che le opere abusive ammesse a beneficiare della "definizione agevolata" sono soltanto quelle ultimate entro il 31 dicembre 1993.

2.2. Limiti dimensionali e ultimazione delle opere

Innanzi tutto l'articolo 39 della legge 724/94 introduce un elemento di grande rigore, rispetto alla precedente normativa - al fine di penalizzare gli abusi di maggiore gravità - in quanto la sanatoria trova un limite quantitativo. La "definizione agevolata", infatti, si

applica - soltanto, però, per gli abusi a carattere residenziale - qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- ampliamenti non superiori al 30 per cento della costruzione originaria;
- ampliamenti comunque non superiori a 750 mc;
- nuove costruzioni non superiori a 750 mc.

Si può, pertanto, affermare che il limite posto segni un discrimine tra opere ammesse e non ammesse alla sanatoria: nel senso che, per quanto attiene l'edilizia residenziale, gli abusi superiori a 750 mc., ovvero al 30 per cento della costruzione originaria anche se superiore a detto limite, comportano l'impossibilità di chiedere la " definizione agevolata" pur limitatamente a quella misura.

Quello che viene in primo piano, quale condizione per l'ammissibilità della sanatoria, è quindi la misura dell'abuso e non l'abuso in se: come avverrebbe se tutti gli abusi fossero sanabili e variasse l'oblazione in relazione alla "quantità" degli abusi stessi.

Deve anche precisarsi che l'articolo 39 fa riferimento esplicito (comma 5) alla "unità immobiliare": concetto, questo, sottinteso - specie in rapporto alla "prima abitazione" - dalla legge 47/85, ma non esplicitato, se non nella circolare 3357/85. Comunque la sanatoria precedente è stata concessa, appunto, in rapporto alle "unità immobiliari": a proposito delle quali la menzionata circolare precisa - illustrando le norme relative ai coefficienti correttivi - che questi "si applicano alle singole opere abusive aventi specifica rilevanza e autonomamente utilizzabili e costituenti, di norma, una unità immobiliare e non al complesso delle opere". Tale interpretazione - in rapporto anche al comma 5 dell'articolo 39 - si applica anche nei confronti degli abusi per i quali si chiede la "definizione agevolata": qualora siano state realizzate due o più "unità immobiliari", le domande di concessione in sanatoria da presentare saranno in numero corrispondente a quello delle unità stesse.

E stato precisato che il limite volumetrico per l'ammissibilità della sanatoria si applica alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi. Ciò si ricava dal comma 16 dell'articolo 39 nella parte in cui stabilisce che "anche in deroga ai

limiti di cubatura di cui al comma 1 del presente articolo", continuano ad applicarsi le riduzioni di cui al settimo comma" dell'articolo 34 della legge 47/85, relativo alle modalità di calcolo dell'importo dell'oblazione per gli immobili non residenziale in rapporto alla loro superficie o alla loro destinazione, e cioè agli immobili:

- industriali e artigianali (ivi inclusi gli immobili funzione direzionale),
- commerciali;
- a carattere sportivo, culturale o sanitario, religioso o di culto (dove l'ulteriore riduzione e stata portata al 50 per cento),
- turistico-ricettive, agrituristiche,
- realizzati in zone agricole per la conduzione del fondo

Il limite di cubatura non si applica neppure nei casi di istanza di concessione in sanatoria presentata a seguito di annullamento della concessione edilizia; nonché - anche se l'articolo 39 non lo prevede esplicitamente - della licenza edilizia, quando si tratti di opere realizzate sotto il regime precedente a quello instaurato dalla legge 10/77 La disposizione più favorevole tiene conto del fatto che si tratta di concessione o licenza prima rilasciata e poi "ritirata" dalla stessa autorità. Nell'ipotesi di annullamento del titolo abilitante alla realizzazione dell'opera, oggetto della domanda di sanatoria dovrà necessariamente essere l'intera costruzione, la quale, per l'effetto della misura caducatoria, va considerata totalmente abusiva perché priva del titolo fin dall'origine Nell'ipotesi di decadenza o di titolo successivamente divenuto inefficace, considerata la irretroattività dei relativi provvedimenti, la sanatoria dovrà invece essere richiesta solo per la parte di opera realizzata dopo che sia intervenuta la decadenza o l'inefficacia.

Va rilevato che formano oggetto di sanatoria ai sensi dell'articolo 39 della legge 724/94 anche le tipologie di opere abusive n. 4,5,6,7 di cui alla tabella allegata alla legge 47/85, che non implicano aumenti di volumetria. Tali tipologie, ovviamente, non possono essere condizionate, ai fini della sanatoria, ai limiti volumetrici previsti al comma 1 dell'articolo 39.

Occorre precisare, ad integrazione di quanto esplicitato in altre circolari precedenti, che il manufatto realizzato deve essere tale da definire la volumetria da sanare. L'edificio deve essere completato nelle parti strutturali, ivi inclusa la copertura, e può essere soggetto ad interventi di completamento funzionale a prescindere dalla tecnologia utilizzata.

2.3. Diritti dei terzi

Il comma 2 dell'articolo 39 pone un ulteriore limite alla facoltà di chiedere la sanatoria: limite questo a tutela dei diritti dei terzi, posto in relazione alle "opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime"; ovvero "che siano state realizzate su parti comuni".

Quanto alle prime, si tratta di opere che, in violazione di prescrizioni urbanistiche (piani regolatori, norme di attuazione, ecc.), ma anche edilizie (regolamenti edilizi) sono state realizzate senza tener conto della normativa relativa alle distanze nelle costruzioni, la cui violazione da la facoltà a chi ha subito il danno di chiedere la riduzione in pristino. Tuttavia si può accedere al condono quando le "proprietà finitime" "non siano conformi e compatibili sia con lo strumento urbanistico approvato che con quello adottato". In sostanza alla sanatoria non può farsi ricorso quando l'opera abusiva crea una limitazione nei confronti di una "proprietà" - che potrebbe non essere un edificio o un manufatto ma un fondo - mentre, invece, non esistono preclusioni alla facoltà di ricorrere alla sanatoria quando il rapporto corre tra opere egualmente abusive.

L'altra categoria (le opere realizzate su parti comuni) riguarda non tutte quelle indicate nell'articolo 1117 del codice civile, ma soltanto quelle che oltre ad essere comuni, sono anche di uso comune: quali possono essere il suolo di pertinenza dell'edificio, i cortili, i terrazzi comuni, i locali per il riscaldamento centrale, ecc.. Non sono, invece, da considerare "comuni", ai fini del comma 2 dell'articolo 39, parti, quali le fondazioni, quando sopportino una sopraelevazione: o il muro maestro, nel quale sia stato infisso un balcone: fatti salvi, in ogni caso, i rapporti condominiali.

2.4. Istanze presentate entro il 31 dicembre 1993 ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85

Il comma 11 dell'articolo 39 consente ai soggetti che hanno presentato istanza entro il 31 dicembre 1993 per ottenere l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85, di chiedere che l'istanza stessa sia considerata domanda di concessione in sanatoria. La disposizione stabilisce, poi, che gli interessati possono avanzare istanza di "conversione" dell'originaria domanda, ma "nel rispetto dei termini e degli obblighi previsti" dall'articolo 39, ivi compreso il termine stabilito al comma 4 dello stesso articolo. Quanto agli obblighi, si tratta evidentemente della presentazione della documentazione e del pagamento delle somme a titolo di oblazione e di contributo di concessione. Non trova applicazione invece, per le opere residenziali, il limite relativo al volume sanabile perché è da presupporre che l'oggetto della sanatoria siano opere conformi agli strumenti urbanistici sia al momento della costruzione sia a quello della presentazione dell'istanza di accertamento ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85: opere che il legislatore ha considerato con un certo favore, trattandosi di abusi formali, consistenti solo nella mancata richiesta della concessione. La conversione in istanza di sanatoria potrebbe risultare più onerosa per il responsabile dell'abuso, tenuto a corrispondere, oltre al contributo di concessione anche l'oblazione, ma, in realtà, "la ratio" risulta evidente se si tiene conto che la domanda ex articolo 13 deve essere stata presentata entro il 31 dicembre 1993, mentre la domanda di conversione può essere presentata entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge 724/94, come modificato dalla legge 85/95. Se si considera che, ai sensi del citato articolo 13, qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni, la domanda diretta all'accertamento di conformità si intende respinta, è chiaro l'interesse a chiedere il condono da parte dei soggetti che, altrimenti, sarebbero colpiti dalle previste gravi sanzioni della legge 47/85, le quali, come è noto, non fanno distinzione tra abusi formali e sostanziali.

In caso di provvedimento negativo del Sindaco ex articolo 13 sia implicitamente che esplicitamente adottato, si ritiene che la facoltà di richiedere la "conversione" di cui sopra sia limitata all'ipotesi in cui il predetto provvedimento negativo non sia divenuto definitivo al momento della presentazione della domanda di concessione in sanatoria ex articolo 39 legge 724/94, ferma restando la facoltà di presentare una nuova domanda ai sensi della predetta legge.

2.5. Sanatoria di immobili già acquisiti

L'articolo 39 prevede, al comma 19, che la sanatoria possa essere applicata anche nei confronti delle opere abusive in relazione alle quali il Comune sia intervenuto, ai sensi dell'articolo 7 comma 3 della legge 47/85, ordinando la demolizione: e di fronte all'inottemperanza del responsabile dell'abuso, abbia acquisito gratuitamente il bene e l'area di sedime, provvedendo poi alla necessaria trascrizione nei pubblici registri immobiliari. Quella dell'articolo 39 e una norma eccezionale, stante che la sanzione prevista e stata irrogata e l'opera abusiva, con l'area di sedime, sono entrate definitivamente nel patrimonio comunale: questa pertanto deve essere applicata con ogni cautela.

In primo luogo, per individuare l'oggetto della sanatoria consentita dal comma 19 dell'articolo 39 deve ritenersi confermato che il significato dell'espressione "opere abusive divenute sanabili in forza della presente legge" usato dalla disposizione ne consenta l'applicazione, per le opere residenziali, solo agli immobili non eccedenti i limiti indicati al comma 1 dell'articolo 39.

Deve ulteriormente precisarsi che la sanatoria delle opere gia acquisite puo essere concessa solo nel rispetto della normativa generale e di quella specifica in materia. Così, ad esempio, opere realizzate in violazione di un vincolo di inedificabilità (quali quelli elencati dall'articolo 33 della legge 47/85) in nessun caso potrebbero essere restituite al responsabile dell'abuso. Si tratta, pur sempre, di una concessione in sanatoria da

rilasciare sulla base del relativo procedimento: l'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria, qualora risultino accertati i requisiti di sanabilità, diventa quindi condizione necessaria per ottenere la cancellazione della trascrizione nel registro immobiliare del bene acquisito. In altri termini la disposizione del comma 19 non significa che il responsabile dell'abuso abbia un diritto "automatico" all'annullamento dell'acquisizione del bene una volta che abbia "adempiuto agli oneri previsti". La norma attribuisce all'interessato la facoltà di chiedere la concessione in sanatoria, nonostante l'intervenuta acquisizione del bene al patrimonio comunale; pur sempre nei limiti e alle condizioni previste dall'articolo 39 della legge 724/94 e dei Capi IV e V della legge 47/85.

Sono escluse da questa particolare ipotesi di sanatoria le opere abusive che il Comune abbia destinato entro il 1° dicembre 1994 ad attività di pubblica utilità: attività non specificate e che pertanto possono essere le più diverse. A questo proposito può fornire un indirizzo il comma 5 dell'articolo 7 della legge 47/85, che esclude la demolizione del bene acquisito quando esistano "prevalenti interessi pubblici .... e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali". Deve ritenersi che in ogni caso è applicabile quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 39.

Sono escluse altresì dalla ipotesi di sanatoria in argomento anche, le opere abusive che hanno già subito gli effetti dell'ordinanza di demolizione. Da quanto sopra ne deriva che per i casi in oggetto, prima di poter effettuare il trasferimento del bene a favore del richiedente, il comune dovrà rilasciare la concessione in sanatoria avendo verificato preliminarmente la sussistenza dei requisiti necessari.

Quanto al trasferimento del bene dal patrimonio del Comune (proprietario a tutti gli effetti) a quello dell'interessato, in assenza di specifiche indicazioni al comma 19 dell'articolo 39 è da ritenere che debbano trovare applicazione le norme vigenti in materia di trasferimento della proprietà a titolo derivativo.

CAPITOLO 3

Procedura della sanatoria

3.1 Soggetti legittimati

L'articolo 39 della legge 724/94 non innova la disciplina dettata dalla legge 47/85 riguardante soggetti legittimati alla presentazione della domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria.

Secondo il disposto dell'articolo 31 della legge n° 47/85, legittimato a richiedere la sanatoria è in via generale chi ha titolo a richiedere la concessione o autorizzazione edilizia.

È innanzitutto legittimato il proprietario dell'opera abusiva, nel caso di comproprietà la domanda può essere presentata dall'amministratore del condominio oppure dai singoli condomini.

Del pari è legittimato il proprietario del suolo sul quale è stato realizzato l'abuso oppure il titolare di una posizione di diritto reale che comporta la facoltà della trasformazione edilizia del suolo stesso (usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione, concessione di un bene pubblico).

La titolarità del diritto deve essere posseduta al momento della domanda.

Lo stesso terzo comma del predetto articolo 31 prevede che la richiesta di sanatoria può essere proposta da ogni altro interessato al conseguimento della sanatoria medesima, salvo rivalsa nei confronti del proprietario (inquilino, creditore, il congiunto o il rappresentante di soggetto impedito).

Anche se la formula risulta ampia è evidente che tra i soggetti abilitati alla presentazione della domanda non rientrano i portatori di interessi diffusi, ma deve trattarsi esclusivamente di un interesse diretto e patrimonialmente rilevante alla sanatoria dell'immobile abusivo, del pari non risulta rilevante un interesse puramente morale.

Pertanto, potrà chiedere la sanatoria il conduttore che, di fronte all'inerzia del proprietario e nel timore dell'ingiunzione della sanzione demolitoria ritenga di assumere l'iniziativa; potranno prendere l'iniziativa i congiunti o i rappresentanti di assenti, di immigrati, di malati, di minori; potrà presentare istanza il creditore che abbia interesse a rendere pienamente commerciabile un bene del debitore, il socio di una cooperativa che abbia avuto l'assegnazione provvisoria, il proprietario dell'area sulla quale è stata realizzata la costruzione abusiva, il detentore dell'immobile a titolo precario.

Inoltre l'articolo 38 della legge 47/85 prevede la possibilità della presentazione di una domanda autonoma da parte del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, al fine di beneficiare degli effetti favorevoli della sanatoria in merito alla responsabilità circa la conformità dell'opera alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano, nonché alla concessione edilizia, che derivano dalle norme dell'articolo 6 della legge 47/85, come modificato dal comma 3 dell'articolo 7 del D.L. 193/95.

E opportuno ricordare, che la responsabilità, ai sensi del predetto articolo 6, si estende anche al pagamento delle sanzioni pecuniarie, nonché alle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione delle opere abusivamente eseguite.

Una particolare categoria di legittimati "sub condicione" e quella dei soggetti indagati per il reato di cui all'articolo 416 bis del codice penale o per reati di riciclaggio di denaro o da terzi per loro conto, la cui domanda, sebbene ammessa, resta sospesa fino all'esito del procedimento penale per essere esclusa in caso di condanna definitiva

Con il decreto legge 193/95 è previsto che, con successivo decreto del Ministro delle finanze, di concerto con i Ministri dei lavori pubblici e del tesoro siano emanate norme circa le modalità e i termini di versamento dell'oblazione per i non residenti in Italia. I termini di versamento non potranno comunque essere superiori a 30 giorni dall'entrata in vigore del predetto decreto; la rateizzazione dell'oblazione e degli oneri concessori, per questa categoria particolare di richiedenti, sono fissati al 15 giugno, 15 agosto, 15 ottobre e 15 dicembre del 1995.

3.2 Presentazione della domanda

Il procedimento per ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria inizia con la presentazione della domanda in bollo al comune ove è ubicata l'opera abusiva da inoltrare, a pena di decadenza, entro il 31 marzo 1995. Nelle modalità di presentazione è compreso anche l'invio per posta, attraverso plico raccomandato con avviso di ricevimento. In tal caso fa fede, ai fini della determinazione della data di presentazione, il timbro dell'ufficio postale.
Presentando copia conforme della domanda di concessione in sanatoria e, in duplice originale, la dichiarazione resa ai sensi della legge 15/68, il Comune dovrà restituire, apponendo il proprio timbro di protocollo, la copia conforme della domanda, nonché uno degli originali della dichiarazione.
Il comma 2 dell'articolo 35 della legge 47/85, prevede la possibilità di presentare la domanda entro un termine diverso da quello generale, qualora il titolo a costruire relativamente ad opere ultimate entro il 31 dicembre 1993 venga annullato ovvero dichiarato decaduto o inefficace, successivamente all'entrata in vigore del decreto-legge n. 468/94. In tal caso è assegnato all'interessato un termine di centoventi giorni a partire dalla data di notifica del provvedimento, per presentare la domanda, anche in deroga ai limiti volumetrici indicati dall'articolo 39 comma 1

3.3. Riferimento all'unità immobiliare

La domanda di concessione in sanatoria deve essere presentata in relazione ad ogni singola unità immobiliare, così come accatastata ovvero suscettibile di accatastamento indipendentemente dal numero degli abusi commessi in relazione alla stessa.
Circa i limiti di "unità immobiliare", ci si riferisce al concetto catastale, sicché fanno parte dell'unità immobiliare gli accessori (ripostigli, soppalchi, latrine, bagni, ingressi, cantine, soffitte ...) ed alcune dipendenze (cortili, aie, giardini ...); non fanno parte dell'unità immobiliare le botteghe ed i negozi (ancorché comunicanti con appartamenti per abitazione e sempre che gli appartamenti stessi siano forniti di ingresso indipendente), le

scuderie, le rimesse ed autorimesse non contigue all'abitazione, le abitazioni dei portieri, ed in genere le porzioni di fabbricati e gli altri immobili che possano produrre un reddito separato.

A parziale modifica del concetto su esposto, formeranno oggetto di specifica domanda di sanatoria le dipendenze dell'unità immobiliare principale che necessitano di regolare autorizzazione (terrazze, serre, chioschi, piscine, campi da tennis ...).

Circa i fabbricati rurali deve essere presentata una domanda per ogni singolo fabbricato in relazione al quale è stato commesso un abuso edilizio.

Infine, per quanto riguarda gli interventi volti ad incrementare il numero delle unità immobiliari, poiché l'articolo 39 della legge 724/94 prevede per tali opere abusive il pagamento forfettizato dell'oblazione, è opportuno far presente che il numero delle domande da presentare e, di conseguenza, il numero delle oblazioni forfettarie da versare, dovrà essere coincidente con la differenza tra il numero delle unità immobiliari realizzate dopo il frazionamento e quelle esistenti prima dell'intervento.

3.4 Contenuti della domanda

La domanda deve contenere in modo chiaro e completo tutti i dati che sono necessari al comune per eseguire la fase istruttoria.

Al riguardo è opportuno esaminare il contenuto della stessa in cinque parti, indicando nella prima i dati relativi al richiedente, nella seconda quelli relativi all'abuso, nella terza l'individuazione della tipologia di abuso con la relativa determinazione dell'oblazione, nonché l'individuazione di eventuali riduzioni oppure di incrementi, nella quarta il calcolo dell'oblazione ed infine nella quinta gli elementi relativi agli oneri concessori.

Sono oggetto di domanda di sanatoria edilizia le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993.

Solo qualora entro la stessa data sia intervenuto un provvedimento amministrativo o giurisdizionale di sospensione dei lavori, le opere non ultimate potranno essere realizzate nei limiti previsti dal comma 5 dell'articolo 43 della legge 47/85.

Qualora invece il provvedimento di sospensione dell'autorità sia intervenuto oltre il 31 dicembre 1993, si ritiene che la richiesta di concessione in sanatoria sia ammissibile esclusivamente nel caso di ultimazione delle opere entro tale data.
Resta in tal caso a carico del richiedente l'onere di dimostrare la ricorrenza del predetto limite temporale mediante prove documentali certe o con specifica indicazione nella dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 15/68.

3.5 Dichiarazione giurata

L'articolo 39 quarto comma della legge 724/94, semplificando la disciplina prevista dalla precedente legge 47/85, consente la sostituzione della documentazione di cui all'articolo 35 comma 3 della legge n° 47/85 con un apposita dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 15/68, che prevede la possibilità di produrre, in luogo degli atti notori, dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà concernenti fatti, stati o qualità personali che siano di diretta conoscenza degli interessati.
Al riguardo si segnalano le disposizioni che regolano la materia da ultimo contenute nel D.P.R. n° 130 del 25 gennaio 1994.
In base a tali norme le dichiarazioni possono essere presentate anche contestualmente all'istanza e sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto e autenticate da quest'ultimo con le modalità di cui all'articolo 20 della medesima legge 15/68 I dipendenti competenti a ricevere la documentazione possono appartenere a qualsiasi livello o qualifica superiore alla quinta.
L'interessato oltre a dichiarare le proprie generalità, la residenza, l'eventuale qualifica di rappresentante, dovrà descrivere le opere per le quali chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, con l'esatta localizzazione riportando il nome della via, del numero civico, del comune e della provincia e, nel caso l'opera risulti accatastata, indicando anche i relativi dati catastali.

Inoltre deve riportare l'esatta descrizione delle opere abusive con le relative dimensioni, espresse sia in metri cubi che in metri quadrati, nonché l'eventuale appartenenza allo Stato o ad altri enti pubblici dell'area in cui insiste l'opera stessa.

E inoltre necessario dichiarare se esistono vincoli, di qualunque natura, gravanti sull'immobile ove sono ubicate le opere oggetto di sanatoria.

Nel caso di applicazione delle riduzioni dell'oblazione ai sensi del comma 13 dell'articolo 39 della legge 724/94 deve essere dichiarato se l'opera risulta adibita ad abitazione principale del possessore dell'immobile o di un parente entro il terzo grado o affine entro il secondo e lo stato di convivenza da almeno un biennio.

Bisogna precisare se sono state presentate altre richieste di concessione in sanatoria ed indicare il reddito prevalente dichiarato ai fini IRPEF per l'anno 1993 dal nucleo familiare del possessore o la somma delle quote proporzionali degli aventi titolo.

Per le altre tipologie di riduzione dell'oblazione previste dall'articolo 34 comma 3 della legge 47/85 occorre dichiarare che l'opera abusiva è stata eseguita ed acquistata al solo scopo di essere destinata ad abitazione principale del richiedente la sanatoria.

La stessa dichiarazione deve essere resa per il caso che l'opera, benché ultimata, non sia ancora abitabile per mancanza delle opere di finitura. In quest'ultima eventualità non occorre il requisito della residenza anagrafica presso l'immobile oggetto della domanda di sanatoria.

Sempre per tale tipologia di riduzione dell'oblazione occorre dichiarare che l'abitazione non sia qualificata di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n° 218 del 27 agosto 1969, e che non sia catastalmente classificata nella categoria A/1 ed infine che la predetta riduzione sia stata applicata nel limite dei primi 150 metri quadrati di superficie complessiva.

Per quanto riguarda invece le riduzioni di cui al comma 7 dell'articolo 34 della legge 47/85, dev'essere dichiarata la destinazione d'uso dell'immobile oppure nelle ipotesi contemplate dalla lettera e) dello stesso articolo 34 che sono posseduti i requisiti soggettivi di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale nonché quello oggettivo di strumentalità delle opere abusive alla conduzione del fondo ed alle esigenze della produzione agricola.

3.6 Documentazione da allegare

L'articolo 39 comma 4 della legge 724/94 lascia comunque fermo l'obbligo di allegare alla domanda alcuni documenti. Il primo tra essi è costituito dalla prova dell'eseguito versamento dell'acconto dell'oblazione, utilizzando gli appositi moduli di conto corrente, e degli oneri concessori, se dovuti.

Quanto alla documentazione tecnica, l'articolo 39 della legge 724/94 non prescrive la presentazione del progetto, ma soltanto la descrizione delle opere, le dichiarazioni sullo stato dei lavori e la documentazione fotografica.

Deve, tuttavia, rilevarsi che la documentazione prodotta deve essere tale da consentire al comune di rilasciare la concessione o l'autorizzazione in sanatoria richiesta.

D'altra parte essa deve dare all'interessato la certezza del suo diritto: solo la chiara documentazione di ciò che si intende sanare lo metterà al riparo da futuri accertamenti di abusi presunti, e gli darà la possibilità di ottenere i provvedimenti eventualmente necessari per modificare l'opera sanata. Inoltre, quando l'opera è ultimata al rustico, ma non è completata, è necessario rappresentare al comune, che deve rilasciare la concessione, come l'opera sarà completata nella distribuzione interna, nelle finiture, ecc.

È pertanto da ritenere che, quanto meno per le prime tre tipologie di abuso sia opportuno presentare anche il progetto delle opere.

La documentazione del comma 4 dell'articolo 39 riguarda essenzialmente - anche se non unicamente - le opere ultimate al rustico ai sensi del comma 2 dell'articolo 31 ma non ancora completate. La dichiarazione sullo stato dei lavori, corredata dalla documentazione fotografica e la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere - quando l'opera abusiva superi i 450 mc - sono necessarie per individuare con certezza la consistenza delle opere da sanare, quando le opere medesime non siano ancora completate.

Quanto alla certificazione attestante l'idoneità statica delle opere, essa deve essere sempre presentata, quando l'opera abusiva superi i 450 mc e deve riguardare anche l'intero edificio nei casi in cui l'opera medesima, avente volume superiore alla detta

misura, faccia parte di un edificio di maggiori dimensioni, per l'evidente ragione che un carico supplementare influisce sulla statica dell'intero edificio.

Per quanto riguarda la certificazione di idoneità statica, ferma restando la possibilità di eventuali provvedimenti da adottare ai sensi del comma 4 dell'articolo 35 della legge 47/85, e successive modificazioni, si applicano i decreti del Ministro dei lavori pubblici 15 maggio 1985 e 20 settembre 1985.

Quando un edificio abusivo superi il volume in questione, ma sia formato da più unità immobiliari, tutte inferiori a detta misura ed appartenenti a diversi proprietari, la certificazione relativa allo stato delle opere e all'idoneità statica deve essere presentata dall'amministrazione condominiale, ove esista, ovvero, da uno dei proprietari anche per gli altri.

I responsabili di opere abusive destinate alla produzione devono allegare alla domanda, un certificato della competente camera di commercio dal quale risulti che la sede dell'impresa - nel senso di luogo nel quale si svolge in via principale l'attività produttiva e non di sede legale - è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria.

Ciò ai fini dell'applicazione del disposto del settimo comma dell'articolo 34, e, in particolare, per determinare le riduzioni dell'oblazione previste in relazione alle superfici coperte complessive, che appunto spettano a chi utilizza l'opera per attività produttive e non al costruttore - venditore dell'opera o all'imprenditore che non utilizza i locali abusivi per lo svolgimento della sua attività.

Deve, solo, precisarsi che per le imprese agricole, le quali non sono iscritte alla camera di commercio, in sostituzione del certificato camerale, puo essere presentata altra attestazione, quale, ad esempio, dichiarazione delle organizzazioni professionali o sindacali dell'agricoltura, oppure la suddetta circostanza dovrà essere indicata nella dichiarazione resa ai sensi della legge 15/68.

Infine, tutti coloro i quali chiedono la concessione in sanatoria, devono allegare entro i termini previsti dal quarto comma dell'articolo 39 legge 724/94, come modificato dalla legge 85/95, la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria per l'accatastamento, ovvero, quando l'accatastamento sia già avvenuto, la relativa certificazione.

Qualora il professionista incaricato di rilasciare la certificazione statica non ritenga l'opera "collaudabile", l'interessato, deve presentare un progetto di adeguamento, anch'esso redatto da un tecnico abilitato.

Tale progetto può essere presentato anche separatamente dalla domanda: ma, comunque, entro centoventi giorni da questa.

Il comma 12 dell'articolo 35 precisa, infatti, che entro tale termine "l'interessato integra, ove necessario, la domanda a suo tempo presentata". Pertanto, nella ipotesi ora fatta, l'interessato dovrà, nel presentare la domanda, dichiarare la inidoneità statica della costruzione, ed il proprio intendimento di presentare nei centoventi giorni successivi il progetto di adeguamento; al momento della ultimazione dell'intervento di adeguamento presenterà la certificazione di idoneità statica; il rilascio della concessione seguirà la presentazione della detta certificazione.

Quanto al progetto in questione, deve precisarsi che la sua qualificazione "di adeguamento" sta a significare che esso deve prevedere interventi sulle strutture, che non modifichino l'edificio nella sua consistenza volumetrica e di superficie: e che, anzi, conservi le strutture già realizzate, pur rendendole staticamente idonee in relazione alla loro funzione.

Non è, pertanto, ammissibile non solo un ampliamento dell'esistente, ma neppure una demolizione e ricostruzione, quando le strutture fossero talmente inidonee, da non poter essere rese staticamente collaudabili mediante opere di adeguamento.

Deve sottolinearsi - a proposito sia della certificazione statica che del progetto di adeguamento - la rilevanza e la delicatezza del compito affidato al professionista.

Detta certificazione sostituisce, infatti, a tutti gli effetti, gli accertamenti in ordine all'idoneità statica, delle opere per quanto riguarda il rispetto delle norme sismiche, altrimenti attribuiti agli uffici statali e regionali.

Si tratta, in concreto, del trasferimento al professionista di compiti normalmente spettanti ad uffici pubblici che comunque, sono autorizzati ad effettuare tutti gli ulteriori accertamenti ritenuti necessari.

Come si è detto, il comma 12 dell'articolo 35 dà la facolta all'interessato di integrare, nei centoventi giorni successivi alla presentazione della domanda, la domanda medesima e quindi se la presentazione della domanda e soggetta ad un termine perentorio, va comunque evidenziato che l'incompletezza della documentazione non e motivo di invalidita.

Il comma tredicesimo dell'articolo 35 della predetta legge 47/85 e successive modificazioni riguarda le costruzioni abusive realizzate in comprensori lottizzati: in questa ipotesi non e sufficiente il versamento dell'oblazione per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria, ma e necessario anche assumere, mediante convenzione, l'impegno a partecipare, per la quota di spettanza, agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio.

3.7 Tempi e presupposti di formazione del provvedimento di sanatoria. Silenzio-assenso

Ricevuta la domanda l'amministrazione comunale è tenuta ad esaminarla.

Ai fine del consolidamento delle situazioni giuridiche connesse alla sanatoria, la legge prevede l'istituto del silenzio-assenso. Ne consegue che in presenza di una domanda, completa della documentazione essenziale e dei contenuti descrittivi dell'abuso, per la quale vi sia stato il regolare versamento sia dell'oblazione sia degli oneri concessori, nonché la denuncia al catasto dell'immobile, il comportamento inerte della amministrazione per uno o due anni dalla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda di sanatoria a seconda che la popolazione del comune sia inferiore o superiore a 500.000 abitanti, equivale a concessione o autorizzazione tacita.

E da ritenere che, venuto meno il potere di intervenire nel merito da parte del Sindaco nei termini stabiliti, l'eventuale provvedimento sopravvenuto di diniego è da considerare illegittimo, mentre quello di accoglimento espresso risulta meramente ricognitivo di quello tacito.

Tuttavia il comune, nell'ambito del potere di autotutela, puo sempre annullare il provvedimento tacito qualora ricorra l'interesse pubblico specifico ed attuale alla sua rimozione.

La disciplina che regola la formazione del silenzio-assenso è quella contenuta nel quarto comma dell'articolo 39 della legge 724/94, come modificato dalla legge 85/95, anche per le domande di concessione o di autorizzazione in sanatoria presentate sotto la vigenza di uno dei decreti legge emanati in materia.

Nel caso in cui l'opera abusiva sia stata realizzata su aree sottoposte a vincolo, il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, sarà subordinato all'emissione del parere favorevole dell'autorità amministrativa preposta alla tutela del vincolo stesso. In tal caso il termine per la formazione del silenzio-assenso decorrerà dalla data in cui la predetta autorità comunicherà il proprio parere.

3.8 Facoltà ed obblighi delle amministrazioni comunali

Il comma 9 dell'articolo 35 della legge 47/85 disciplina il procedimento in sede comunale. Il sindaco è tenuto a fare gli accertamenti che ritenga opportuni e che varieranno in relazione allo stato dell'opera, fermo restando che la concessione in sanatoria è - verificandosi le condizioni di legge - un atto dovuto.

Il sindaco è tenuto a verificare, tra l'altro, l'esattezza della oblazione determinata dal richiedente, sotto questo profilo egli è responsabile nei confronti dell'erario del mancato controllo

Eseguiti, così, i dovuti accertamenti, il sindaco rilascia la concessione in sanatoria, determinando anche l'eventuale contributo di concessione a saldo, che, dovrà essere determinato entro i termini stabiliti dal comma undici dell'articolo 39 della legge 724/94

La legge precisa che il sindaco non può rilasciare la concessione ove l'interessato non abbia versato l'intero importo dell'oblazione e degli oneri concessori.

Da ciò deriva che la rateizzazione prevista dall'articolo 39, comma 5 della legge 724/94, come modificato dalla legge 85/95, comporta l'impossibilità di ottenere la concessione prima di aver completato il versamento dell'oblazione.

Il procedimento per il rilascio della concessione deve considerarsi completamente definito dal comma 15 dell'articolo 35 della legge 47/85, e successive modificazioni, nel senso che il sindaco non è tenuto a sottoporre la domanda agli organi tecnico-consultivi, ed in particolare alla commissione edilizia se non quando lo ritenga opportuno.

3.9 Rilascio di atti conseguenti al provvedimento in sanatoria

Il comma 20 dell'articolo 35 della legge 47/85 precisa che, ultimata la procedura per la concessione in sanatoria, deve essere rilasciato anche il certificato di abitabilità o di agibilità, a speciali condizioni e comunque in relazione all'uso dichiarato o presunto.

Esso, cioè può essere rilasciato anche in deroga alla normativa regolamentare, purché siano osservate le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Per l'applicazione del disposto si devono considerare inderogabili le norme di legge o regolamentari in materia di sicurezza e di prevenzione degli incendi e degli infortuni. la mancata osservanza delle altre, infatti, non costituirà ostacolo al rilascio del certificato in questione.

Conseguentemente tra le norme derogabili sono da considerare, ad esempio, quelle relative alle altezze interne delle abitazioni ivi comprese quelle dell'articolo 43 della legge 457/78 - che "prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti" - le quali hanno carattere regolamentare.

CAPITOLO 4

Le tipologie di abuso e la normativa regionale

4.1 Tipologie di abuso

Nel richiamare i capi IV e V della legge 47/85 per quanto riguarda le tipologie degli abusi sanabili, si riprende essenzialmente la descrizione di ogni singola tipologia, ordinata secondo la gravità dell'abuso commesso, a suo tempo riportata nella tabella allegata alla legge 47/85.
Permane, quindi, in merito alle tipologie di abuso quanto già esposto nella circolare Ministero dei lavori pubblici n.3357/25 del 1985, che si sintetizza di seguito.

Tipologia 1:
"Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."
Tale tipologia comprende le opere realizzate in assenza di titolo o in difformità da questo, e, comunque, non conformi alle norme urbanistiche sia al momento in cui i lavori furono iniziati, sia al momento in cui la domanda di concessione deve essere presentata.

Tipologia 2:
"Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento di entrata in vigore della presente legge"
Tale tipologia riguarda opere abusive, realizzate in assenza di titolo o in difformità da questo al momento di inizio dei lavori, ma in seguito divenute conformi alla normativa urbanistico - edilizia alla data di entrata in vigore della legge 724/94.

La verifica della conformità alla strumentazione urbanistico - edilizia deve essere effettuata in base alle normative approvate e vigenti alla data del 1° gennaio 1995, ivi incluse le varianti di recupero approvate ai sensi dell'articolo 29 della legge 47/85.

Tipologia 3:

"Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori."

Tale tipologia comprende i cosiddetti "abusi formali": opere prive di titolo autorizzativo, ma che sarebbe stato comunque possibile eseguire poiché conformi alla normativa urbanistico - edilizia al momento dell'inizio dei lavori, anche se, in seguito la suddetta normativa è stata modificata, determinando, di conseguenza, un contrasto sostanziale delle opere abusive alla data di entrata in vigore della legge 724/94.

A titolo esemplificativo, si riportano alcune opere abusive rientranti nelle tipologie sopra elencate:

- nuove costruzioni e ampliamenti autonomamente utilizzabili privi della licenza o concessione edilizia;
- nuove costruzioni e ampliamenti realizzati in difformità dalla licenza o concessione edilizia rilasciata;

In entrambe le ipotesi, per l'inserimento dell'abuso nella corretta tipologia, dovrà essere valutata la conformità o meno alle norme e alla strumentazione urbanistica vigente e adottata sia all'epoca della realizzazione dell'abuso, sia alla data di entrata in vigore della legge 724/95.

Tipologia 4:

"Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione, che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31 lett. d) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza

edilizia o in difformità da essa: opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso."

Tale tipologia comprende opere realizzate su edifici esistenti dotati di licenza o concessione edilizia, che non abbiano comportato aumenti della superficie e del volume assentito, nonché interventi di ristrutturazione edilizia anche con incremento della superficie utile ma non del volume, e infine, modifiche della destinazione d'uso con e senza opere secondo quanto si dirà in seguito.

A titolo esemplificativo, si riportano alcune opere abusive rientranti nella suddetta tipologia:

- ampliamento della superficie all'interno della volumetria assentita, qualora tale aumento non sia compreso nella ipotesi della realizzazione di un organismo edilizio autonomamente utilizzabile. I soppalchi praticabili all'interno di unità immobiliari rientrano nella suddetta tipologia qualora tale aumento sia consentito dalle norme tecniche comunali, in caso contrario dovranno essere applicate le misure relative alla tipologia 1;
- difformità dell'edificio o dell'unità immobiliare rispetto alla licenza o concessione edilizia, senza aumento di volumetria;
- il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare, come, ad esempio la trasformazione di una abitazione in studio professionale; Si ribadisce, a proposito della tipologia di opere in argomento, quanto già introdotto a suo tempo nella circolare n.3357/25 del 1985.

Non rientrano nella tipologia 4, ma nella 1 - od eventualmente nella 2 o nella 3 - le trasformazioni, con opere, di superfici e volumi non computate ai fini del rilascio del titolo originario, in superfici o volumi destinati alla residenza o all'uso produttivo. Così, ad esempio ricadrà nella tipologia 1 (o 2 o 3) la trasformazione di soffitte, cantine, stenditoi e lavatoi coperti (ove il regolamento edilizio non li comprenda nei volumi considerati ai fini del computo dell'indice di edificabilità), in abitazione; nella stessa

tipologia ricadrà la chiusura di spazi aperti (ad esempio: balconi) anche con pareti vetrate: o la chiusura di portici o di altri spazi aperti individuati da pilastri.
Giova ricordare che, qualora non sia stato diversamente disposto da specifiche normative regionali e dai regolamenti edilizi comunali, la definizione di "volume tecnico" è contenuta nella circolare di questo Ministero 31 gennaio 1973, n.2474.

Tipologia 5:
"Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 31 lett. c) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, qualora non si tratti di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale."

Tipologia 6:
"Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 31 lett. c) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse."
Le suddette tipologie riguardano gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzate su edifici esistenti dotati di licenza o concessione edilizia, in assenza del titolo autorizzativo o in difformità da questo e si differenziano unicamente per la localizzazione territoriale.
L'articolo 39 della legge 724/94 ha unificato l'obiazione relativa alle suddette tipologie, anche se le opere di cui alla lettera c) dell'articolo 31 della legge 457/78, siano state realizzate nelle zone territoriali omogenee A del D.M. 1444/68, come recepite nelle destinazioni d'uso degli strumenti urbanistici comunali.

Tipologia 7:
"Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 lett. b) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse.

Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n.47."

Tale tipologia comprende essenzialmente le opere di manutenzione straordinaria realizzate su edifici esistenti dotati di licenza o concessione edilizia, senza titolo o in difformità da questo; opere o modalità di esecuzione non computabili in termini di superficie e di volume e, infine, varianti in corso d'opera nella fattispecie definita all'articolo 15 della legge 47/85.

Anche nel caso della tipologia 7, si ribadisce il contenuto della circolare n.3357/25 del 1985.

Per le opere non valutabili in termini di superficie e di volume (ad esempio, scale, apertura o chiusura di vani per finestre o porte; piccole pensiline, ecc.) l'oblazione deve essere pagata una sola volta, anche se nell'ambito della stessa unità immobiliare siano stati effettuati più abusi dello stesso tipo: come, ad esempio, siano stati aperti due vani finestra; ovvero sia stata chiusa una finestra ed aperta un'altra. Quando, tuttavia, per la quantità delle opere e per il loro collegamento funzionale, anche con opere interne, l'intervento realizzato debba considerarsi ricadente in altra tipologia di abuso (ad esempio ristrutturazione edilizia) la richiesta di concessione in sanatoria non potrà riguardare le singole opere (non valutabili in termini di superficie o di volume) ma l'intervento complessivo realizzato.

Così in analogia con quanto detto sopra, le opere non valutabili in termini di superficie e di volume, ma realizzate contestualmente e nell'ambito di una categoria di abuso rientrante nelle altre tipologie, non sono soggette al pagamento di una autonoma oblazione, ma devono unicamente essere descritte evidenziandone il nesso del collegamento funzionale.

Infine, nella tipologia 7 ricadono anche abusi commessi in corso d'opera qualora le opere abbiano le caratteristiche indicate all'articolo 15 della legge 47/85: per esse la concessione in sanatoria è necessaria, in quanto non è stata richiesta l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Si riportano, per maggiore chiarezza, le caratteristiche delle opere rientranti nella variante ex articolo 15 della legge 47/85:

- devono essere conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
- non devono comportare modifiche alla sagoma e alle superfici utili delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non devono comportare l'aumento delle unità immobiliari;
- non devono riguardare immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, salvo che non sia stato ottenuto il nulla - osta relativo. A tale proposito occorre esplicitare la circostanza che è possibile applicare l'articolo 15 della legge 47/85 anche agli immobili vincolati, qualora per le opere in variante sia stato ottenuto il prescritto nulla osta prima del loro inizio;
- non devono riguardare interventi di restauro, come definiti all'articolo 31 della legge 457/78;

Le tipologie di opere abusive 4, 5, 6, e 7 riguardano, in linea generale, interventi eseguiti su edifici esistenti dotati della legittimità urbanistica ed edilizia. È possibile presentare istanze di sanatoria per le suddette opere, anche se realizzate su edifici già oggetto della sanatoria ex legge 47/85.

Nel caso in cui il procedimento di sanatoria ai sensi della legge 47/85 non sia definito - in particolare per gli immobili soggetti a tutela - è necessario che venga conclusa la precedente istruttoria.

4.2 Mutamenti di destinazione d'uso

La circolare del Ministero lavori pubblici n.3357/25 del 1985, alla luce di considerazioni legate alla situazione giuridico - amministrativa rilevabile alla data di entrata in vigore della legge 47/85 ha escluso la necessità di sanare il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere. La tipologia 4 della tabella, doveva essere riferita

esclusivamente all'insieme sistematico di opere, finalizzate al mutamento di destinazione d'uso, allora definito "strutturale".

Nella medesima legge 47/85, era previsto, all'articolo 25 ultimo comma, che le regioni determinassero "i criteri, le modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco".

Attualmente in relazione al comma 1, punto a) dell'articolo 8 e all'ultimo comma dell'articolo 25 della legge 47/85 che, laddove esista una specifica previsione regionale, vigente al 31 dicembre 1993 e recepita all'interno degli strumenti urbanistici comunali, è ammissibile la sanatoria della mancata richiesta dell'atto autorizzativo per il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

Si devono distinguere le seguenti categorie di mutamento della destinazione d'uso, oggetto o meno di sanatoria a seconda della situazione legislativa e normativa vigente nel comune ove è ubicato l'abuso.

A. Con opere edilizie

A.1. conforme agli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e ove previsto, soggetta al contributo di concessione;

A.2 non conforme agli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e soggetta alla corresponsione del contributo di concessione;

B. Senza opere edilizie (cambiamento di utilizzazione)

B.1. in presenza di legislazione regionale recepita all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, sanabile, e, ove previsto, soggetta al contributo di concessione;

B.2 in assenza di legislazione regionale e di norme in materia all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, non oggetto di sanatoria edilizia e sottoposta, eventualmente, ad altre discipline sanzionatorie, come ad esempio quelle di cui all'articolo 221 del R.D. 1265/34.

4.2. Opere interne

La disciplina degli interventi edilizi interni alle unità immobiliari introdotta dalla legge 47/85 ha trovato, fino all'emanazione del decreto legge 88/95, una notevole applicazione, tanto da configurare una vera e propria "categoria di interventi" autonoma, sottratta al rilascio del titolo autorizzativo da parte dell'amministrazione comunale, ma soggetta invece all'attività di controllo urbanistico - edilizio, tramite la comunicazione di inizio lavori.

L'omessa comunicazione di cui all'articolo 26 comportava l'applicazione delle sanzioni previste al terzo comma del medesimo articolo. Poiché si ritiene che la norma transitoria relativa alle opere interne di cui all'articolo 48 della legge 47/85 trovi ancora oggi applicazione, si riporta di seguito, unitamente alle dovute annotazioni di coordinamento con l'articolo 39 della legge 724/94, quanto specificato a suo tempo circa l'oggetto delle "opere interne" e le procedure per la "sanatoria" di tali opere.

Occorre sottolineare che l'omessa comunicazione riguarda opere realizzate fino alla data del 1° gennaio 1995, termine di entrata in vigore della legge 724/94 e la relativa presentazione era possibile entro il 31 marzo 1995.

E da rilevare preliminarmente che le opere in questione possono interessare sia le singole unità immobiliari (gli alloggi, in caso di edilizia residenziale, i manufatti costituenti catastalmente una unità immobiliare negli altri casi) sia l'intera costruzione.

Ciò premesso, si può affermare che esse, dovendo rispettare la sagoma e i prospetti dell'intera costruzione, non possono assolutamente riguardare l'aspetto esterno del fabbricato, compresa la copertura; da ciò ne deriva che non possono essere considerate "opere interne" aperture, aggetti, chiusure di balconi, ecc.; in definitiva non possono essere mutati o alterati l'assetto architettonico e l'estetica dell'edificio, sia pure mediante semplici fregi.

Il rispetto degli strumenti urbanistico - edilizi adottati e approvati è una ovvia necessità. Poiché si tratta di operare su edifici esistenti, il mancato rispetto degli strumenti - soprattutto di disciplina edilizia - potrebbe derivare, ad esempio da modifiche, anche lievi, della distribuzione dello spazio interno all'unità immobiliare tali da comportare la realizzazione di vani di dimensioni insufficienti ad assicurare le condizioni ottimali di aerazione o di illuminazione.

La norma esclude, inoltre, dalla categoria delle opere interne quelle che comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità medesime.

Circa la superficie - stante che la norma si riferisce alle costruzioni e non solo alle unità immobiliari - deve ritenersi che siano consentiti ampliamenti di tali unità immobiliari nell'ambito della costruzione, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue. Non costituisce, comunque aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

L'aumento del numero delle unità immobiliari, attraverso il frazionamento di quelle preesistenti, invece è espressamente escluso dalle "opere interne" poiché comporta un maggior "peso" urbanistico: è di tutta evidenza, infatti, che un maggior numero di unità immobiliari comporta la presenza, nella costruzione e nella zona, di un maggior numero di famiglie o di altri utenti, con conseguenze di carattere urbanistico, più o meno sensibili.

Quanto all'esclusione, dalla categoria delle opere interne, di quelle necessarie per attuare la modifica della destinazione d'uso, della costruzione o di singole unità immobiliari, deve farsi presente, che l'esclusione va letta e interpretata alla luce dell'ultimo comma dell'articolo 25.

La suddetta esclusione va oggi riferita alle disposizioni regionali vigenti alla data di emanazione del decreto legge 193/95, circa la regolamentazione dei casi in cui è richiesta la preventiva autorizzazione da parte del sindaco per la variazione delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari. Le variazioni d'uso soggette ad atto autorizzativo, nel caso sia disciplinata la fattispecie, non rientrano nella categoria delle opere interne.

Le opere interne, realizzate in immobili inclusi nella zona territoriale omogenee A del D.M. 1444/68, come recepita all'interno degli strumenti urbanistici, devono rispettare le caratteristiche originarie sia strutturali, sia tipologiche, sia funzionali delle costruzioni delle unità immobiliari.

Quanto alla prescrizione secondo la quale le opere interne non devono recare pregiudizio alla statica dell'immobile, essa non può significare il divieto di operare sulle strutture poiché altrimenti non si comprenderebbe la necessità dell'intervento del professionista abilitato alla progettazione. La disposizione va correttamente interpretata nel senso che gli interventi debbono essere tali da evitare ogni pregiudizio, sotto il profilo statico.

Si deve ribadire che la categoria delle "opere interne" attraversa tutte le definizioni degli interventi edilizi dell'articolo 31 della legge 457/78, con l'esclusione - per ovvi motivi - della "ristrutturazione urbanistica" e permane, quindi la necessità di un raccordo tra le suddette definizioni e la natura degli interventi compresi nell'articolo 26 della legge 47/85

Va chiarito anzitutto che gli interventi di manutenzione ordinaria che coincidono, quando sono interni, con le opere in parola, sono sottratti ad ogni controllo comunale, sia pure sotto forma della notizia.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, invece - sottoposti ad autorizzazione comunale - possono considerarsi "opere interne" sempreché non riguardino l'esterno dell'edificio, se è vero - come prima si è detto - che anche il rinnovo delle parti strutturali può essere realizzato con il procedimento di cui all'articolo 26

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per rientrare nella categoria delle "opere interne" devono rispondere alle caratteristiche che connotano dette opere, con le limitazione della modifica della destinazione d'uso

Infine la ristrutturazione edilizia ai fini della sanatoria è soggetta a concessione edilizia E da ritenere che nell'insieme sistematico di opere che costituiscono tale intervento, alcune - quando non riguardino nè sagoma nè prospetti - possono rientrare nella categoria delineata dell'articolo 26, poi abrogato con l'articolo 8 del decreto-legge n.193/95

Così il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio o l'inserimento di impianti. Tuttavia, tali opere non possono essere considerate "interne" quando hanno la finalità tipica della ristrutturazione edilizia che è quella di giungere ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Deve comunque, farsi presente che opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo ed ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunziate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità.

Così non è ammissibile presentare la relazione sulle opere interne e, separatamente, chiedere la concessione per l'apertura di una o più finestre o per la realizzazione di altri interventi esterni, funzionali o comunque, contestuali a dette opere: è necessario in questa ipotesi, chiedere, a seconda dei casi, l'autorizzazione per la manutenzione straordinaria o la concessione per la ristrutturazione edilizia.

Così pure, non possono essere denunciate come opere interne, con successive relazioni, quelle intese a realizzare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Ancora, non può essere denunziato come opera interna un intervento, in se "neutro" ma che, di fatto, prelude ad un mutamento di destinazione d'uso ed è da questo seguito.

La normativa relativa alle opere interne riguarda ogni tipo di edilizia - residenziale e non - come risulta chiaramente dall'espressione "costruzioni" usata dall'articolo 26.

In particolare per ciò che concerne l'edilizia industriale, deve farsi presente che sono da considerare opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti, purchè aventi le caratteristiche indicate nella circolare del Ministero dei lavori pubblici in data 16 novembre 1977, n. 1918. Ciò in quanto tale circolare, in relazione alla specificità della tipologia edilizia e dell'attività svolta, fornisce una interpretazione ampia dell'intervento - "manutenzione ordinaria" che appare corrispondente alla nozione di opere interne secondo il disposto dell'articolo 26.

Come si è detto, la legge prevede che il proprietario al momento dell'inizio dei lavori presenti una relazione firmata da un professionista abilitato alla progettazione che

asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Il documento da presentare consiste, pertanto, in una semplice relazione, che potrebbe non essere accompagnata da planimetrie, con la quale il professionista assevera - cioè afferma in base ad un necessario accertamento - quali sono le opere da compiersi. Con la sottoscrizione della relazione egli dichiara responsabilmente, inoltre, che le opere da realizzare hanno le caratteristiche indicate all'articolo 26 ed in particolare che esse sono state progettate in modo da rispettare le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie vigenti.

La relazione dovrà essere presentata in duplice esemplare al comune il quale apporrà su quello restituito al presentatore l'attestazione di copia conforme: tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori e attesterà l'avvenuta denunzia delle opere. La relazione potrà essere anche spedita con raccomandata con avviso di ricevimento.

La facoltà di "regolarizzare" l'omessa comunicazione ex articolo 26 per tutte le opere interne è riproposta oggi, con la riapertura dei termini introdotti dall'articolo 48, e pertanto si devono intendere applicabili le procedure a suo tempo individuate, con alcune necessarie specificazioni. Entro il termine perentorio del 31 marzo 1995, la domanda firmata dal proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare o da altri aventi titolo, accompagnata dalla relazione asseverata da parte di un professionista abilitato che attesti la conformità delle opere eseguite alla categoria delle "opere interne" dovrà essere presentata, anche mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al Comune. Tale relazione si rende necessaria - diversamente dalla previsione del 1985 - in quanto prevista "a regime" e ha funzione ricognitiva circa i requisiti tecnici delle opere realizzate, con particolare riguardo alle norme di sicurezza antincendio, igienico-sanitarie e alla statica della costruzione.

È il caso di fare presente che non usufruendo della possibilità di "regolarizzare" l'omessa comunicazione ex articolo 26 entro il termine del 31 marzo 1995, si può incorrere nelle sanzioni contemplate nel medesimo articolo.

Per meglio definire l'ambito di applicazione della speciale forma di sanatoria in parola, come si è già accennato illustrando l'articolo 26 in caso di interventi complessi che comprendano anche "opere interne" queste ultime non possono essere scorporate dal complesso dei lavori e denunciate separatamente quando tra le opere esista un rapporto di funzionalità. Infatti, quando il complesso delle opere configuri uno degli interventi definiti all'articolo 31 della legge 457/78, sottoposti ad autorizzazione o concessione è tale intervento che deve essere denunciato".

Quando le opere da sanare sono antecedenti al 31 dicembre 1993, la domanda di concessione in sanatoria deve essere presentata congiuntamente alla domanda e alla relazione di cui all'articolo 48 nel caso in cui esista un rapporto di funzionalità tra le opere medesime.

Il rapporto in questione può mancare quando le varie categorie di opere siano state eseguite in parti nettamente distinte della costruzione: ovvero quando esse siano state realizzate in tempi diversi e così distanziati tra loro, da escludere ogni relazione di continuità.

Anche in questi casi, comunque, dovrà essere allegata alla domanda di concessione in sanatoria anche la domanda e la relazione di cui all'articolo 48, per consentire alla amministrazione comunale di verificare la presenza del rapporto di funzionalità predetto, e disporre gli atti conseguenti, tra cui - accertata una rilevanza delle omissioni tali da configurare una domanda dolosamente infedele - l'applicazione del Capo I della legge 47/85.

CAPITOLO 5

Misura dell'oblazione, modalità di calcolo e scadenze per il pagamento

5.1. Misura dell'oblazione

La legge subordina il conseguimento della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria al pagamento di una somma all'erario (oblazione) e nei casi previsti, come si darà conto in seguito, di un'altra somma al comune (contributo di concessione).

Per quanto attiene alla misura dell'oblazione, occorre riferirsi alle tipologie di abuso descritte nella tabella allegata alla legge 47/85: l'ammontare, nei primi tre casi, deve calcolarsi moltiplicando il valore più alto (riferito quindi al periodo 30 gennaio 1977 - 1° ottobre 1983) per due, se l'abuso è stato commesso fino al 15 marzo 1985, o per tre, se l'abuso riguarda la fascia temporale compresa dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993.

Risulta perciò evidente la volontà del legislatore di distinguere, attraverso un inasprimento dell'ammontare dell'oblazione, la fase che, pur risultando antecedente alla entrata in vigore della legge 47/85, non era stata inclusa nella sanatoria del 1985 in quanto successiva al primo decreto-legge, n. 688 del 30 settembre 1983, che ha introdotto nel nostro ordinamento il condono edilizio, dalla successiva e più recente che, comunque, viene limitata al 31 dicembre 1993.

Un ulteriore aggravio, pari alla metà dell'importo, viene anche previsto nei comuni con popolazione superiore ai centomila abitanti.

Con modalità del tutto differente, per quanto riguarda l'entità dell'oblazione, sono state considerate le restanti tipologie di abuso (4, 5, 6, 7 con riferimento, ancora una volta, alla descrizione dell'oggetto di sanatoria della tabella della legge 47). In questi casi, infatti, vengono fissati valori dell'oblazione senza alcun riferimento a dati dimensionali che selezionano l'abuso per il volume realizzato o per la consistenza delle opere, con la

sola differenziazione dell'importo da corrispondere. È da escludere, pertanto, l'applicazione alle suddette tipologie delle riduzioni di cui si dirà in seguito.

Da tale diversa impostazione discende il fatto che per le prime tre tipologie il presupposto a base del calcolo dell'oblazione è la misurazione dapprima del volume, per il versamento dell'importo fisso di cui alla tabella B, e quindi della superficie (secondo i parametri indicati agli articoli 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977 in cui sono definite la superficie complessiva e quella utile abitabile), per la restante parte da corrispondere anche ratealmente. Con modalità differenti si opera nei casi 4, 5 e 6: l'oblazione assume un valore forfettizzato, pari a lire 5.000.000, che va applicato una volta riconosciuta l'appartenenza dell'abuso ad una di queste tipologie; analogamente si procede per un abuso rientrante nella tipologia 7 - oblazione pari a lire 2.000.000 - la cui natura ed il cui carattere residuale già secondo quanto previsto dalla legge 47/85 comportava un pagamento disancorato a parametri dimensionali.

Per gli abusi di volumetria superiore a 750 mc, qualora siano riferiti ad ampliamenti residenziali che superino tale limite o ad abusi aventi le destinazioni d'uso considerate all'articolo 34 della legge 47/85, è fatto obbligo di versare lire 7.000.000 per i primi 750 mc e, per la parte eccedente, lire 10.000 a mq (modifica introdotta dal D.L. 24/95). Ciò comporta la necessità di correlare la volumetria stessa alla superficie complessiva in modo da detrarre da quest'ultima - per la eventuale integrazione dell'importo fisso se versato in misura inferiore alla data del 31 marzo 1994 - la quota parte corrispondente ai 750 mc.

Da segnalare, infine, che nel provvedimento in esame non si riscontrano valori minimi per il pagamento dell'oblazione in quanto la particolare condizione inserita nella nota n. 4 della tabella allegata alla legge 47/85 non è estensibile all'attuale normativa che della tabella stessa recupera unicamente la descrizione delle tipologie di abuso ma non gli aspetti quantitativi connessi al pagamento dell'oblazione.

5.2. Modalità di pagamento

Anche nel nuovo condono il pagamento dell'oblazione può essere rateizzato, ma soltanto se l'abuso rientra nelle prime tre tipologie.

Il comma 5, come modificato dalla legge 85/95, prescrive infatti che, in tali casi, venga corrisposto, entro il 31 marzo 1995 una somma fissa in funzione della volumetria realizzata e consente di dilazionare la restante parte in quattro rate, di pari importo, da effettuarsi sulla base delle scadenze indicate nell'articolo 39.

Diversamente per gli abusi che comportano un pagamento forfettizzato, occorre ottemperare in una unica soluzione, il cui termine di pagamento è fissato, anche in questo caso, al 31 marzo 1995.

In modo del tutto analogo si dovrà procedere anche in presenza di oblazioni assoggettate a riduzione.

Quanto all'eventualità di una oblazione corrisposta alla data del 31 dicembre 1994 in misura inferiore a quella dovuta, per inesattezza di calcolo o per una errata individuazione della tipologia di abuso, è possibile operare la necessaria integrazione, entro il termine di scadenza per la presentazione della domanda senza applicazione di interesse. L'interesse di mora è previsto solo per gli oneri concessori nella legge 724. Successivamente alla predetta scadenza, all'importo dovrà essere aggiunto detto interesse di mora.

5.3. Riduzioni

L'articolo 39, al comma 13, prevede riduzioni nel pagamento dell'oblazione qualora ricorrano "situazioni di estremo disagio abitativo". I parametri che misurano tale disagio sono il reddito del nucleo famigliare relazionato all'ubicazione dell'immobile, ed il carattere di abitazione principale del richiedente o di un componente del nucleo famigliare conviventi da almeno due anni, come specificato al comma 14 dell'articolo 39.

In funzione del primo parametro vengono individuate tre fasce, con soglie differenti a seconda della composizione del reddito prevalente (da lavoro dipendente o da altre fonti), a cui corrispondono percentuali di riduzione del 50 per cento, del 30 per cento e del 25 per cento. Per l'ubicazione si è tenuto conto innanzitutto della dimensione demografica del comune - superiore a 20.000 abitanti, tra 20.000 e 5.000 abitanti, inferiore a 5.000 abitanti - e quindi, con riferimento alle suddivisioni operanti per il calcolo dell'equo canone, alle diverse zone che compongono il territorio comunale. Per usufruire della riduzione occorre possedere i requisiti fissati al comma 14, oltre all'ulteriore condizione che prescrive la non trasferibilità a terzi, a titolo oneroso, dell'immobile entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge (in caso contrario è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta e quella, maggiorata degli interessi legali, determinata in assenza di riduzioni).

È importante segnalare che ai benefici sovrarichiamati possono assommarsi, qualora sussistano i presupposti, quelli previsti dalla legge 47/85.

Mantiene quindi piena efficacia la riduzione di un terzo riservata alla prima abitazione purché si verifichino due condizioni. La prima è che l'abitazione sia stata "eseguita o acquistata" dal soggetto che presenta l'istanza che quindi si identifica con il proprietario dell'immobile da sanare. Non possono, conseguentemente, chiedere il beneficio della riduzione soggetti che usufruiscono dell'opera abusiva come "prima abitazione" ma a titolo diverso dalla proprietà (locazione, uso, abitazione, ecc.) anche se legati al proprietario da vincoli di parentela; né può chiedere tale beneficio il proprietario di uno o più alloggi che li abbia destinati a "prima abitazione" di parenti, anche in primo grado.

La seconda condizione è che il richiedente la sanatoria risieda nell'unità immobiliare per la quale ha presentato la relativa domanda: a meno che si tratti di opera ultimata, ma non completata ai sensi dell'articolo 31 e, conseguentemente, non abitabile; del pari si prescinde dalla residenza qualora questa sia obbligatoriamente fissata da disposizioni di legge, regolamento o statuto.

La riduzione si applica per unità immobiliari di qualsiasi superficie - purché non si tratti di abitazioni di lusso, ovvero classificate catastalmente A1 - limitatamente ai primi 150 mq. Pertanto, il calcolo dell'oblazione, quando l'abitazione superi la misura ora indicata, dovrà essere effettuato distinguendo le superfici in relazione al diverso regime cui sono sottoposte.

Una ulteriore riduzione, pari al 50 per cento dell'importo già ridotto, è concessa ai soggetti - anche in questo caso non può trattarsi che dei proprietari - che stipulano con il comune la convenzione o l'atto di obbligo per determinare canoni di locazione e prezzi di vendita delle unità immobiliari costituenti prima abitazione.

La riduzione di un terzo e quella connessa al convenzionamento si applicano, ai fini della determinazione dell'oblazione, per intere unità immobiliari costituenti prima abitazione non per abusi consistenti in ampliamenti, interventi sul patrimonio edilizio esistente, ecc. pur realizzati in una prima abitazione.

Il normale convenzionamento, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 10/77, che consente di ottenere la riduzione del contributo di concessione alla sola quota commisurata alle opere di urbanizzazione, può, invece, essere chiesto da qualsiasi soggetto che presenti l'istanza di concessione in sanatoria ed abbia titolo a stipulare, alle condizioni previste, la convenzione.

Deve, infine, farsi presente, quanto alle maggiorazioni previste per le superfici, che esse si applicano alle singole opere abusive aventi specifica rilevanza e autonomamente utilizzabili e costituenti, di norma, una unità immobiliare e non al complesso delle opere eventualmente realizzate dal soggetto istante nell'ambito del comune o dell'intero territorio nazionale.

5.4. Integrazione dei versamenti

In relazione ai termini del versamento dell'oblazione si precisa che, per quanto riguarda gli errori materiali commessi nella individuazione della tipologia di abuso, nonché nelle

determinazioni delle riduzioni riguardanti il versamento dell'acconto, è possibile l'integrazione del predetto acconto entro i termini di scadenza previsti dalla legge 724/94. Oltre i suddetti termini sarà dovuto l'interesse legale.

5.5. Oblazione non corrisposta integralmente relativa a domande presentate ai sensi della legge 47/85

Per quanto attiene all'ipotesi contemplata dal sesto comma dell'articolo 39 legge 724/94, relativa ai soggetti che avevano presentato domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 o i loro aventi causa (sia a titolo universale che a titolo particolare) e che ai sensi della predetta norma avrebbero dovuto versare, entro il 31 marzo 1995, il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata, occorre far presente che l'eventuale mancato versamento ha determinato la definitiva improcedibilità della domanda di concessione in sanatoria a suo tempo presentata.

CAPITOLO 6

La misura dei contributi di concessione, le modalità di calcolo e scadenze per il pagamento

6.1 Generalità

Una delle principali innovazioni dell'attuale provvedimento di definizione delle violazioni edilizie riguarda l'obbligo del versamento di una anticipazione dei contributi di concessione, stabilita nella tabella C allegata alla legge n. 724/94, in relazione alle categorie generali di opere edilizie onerose e sulla base del parametro della superficie. Si tratta di somme a disposizione degli Enti Locali che possono consentire l'attivazione di un processo di recupero urbanistico, ove l'amministrazione comunale ritenga di dover intervenire con criteri di priorità.

La suddetta anticipazione dovrà essere effettuata sia per le istanze di definizione delle violazioni edilizie presentate ai sensi del provvedimento attuale, sia per le istanze a suo tempo presentate ai sensi della legge 47/85 e non definite per il mancato pagamento delle rate dell'oblazione dovuta.

6.2 Domande presentate ai sensi dell'articolo 39 della legge 724/94

In primo luogo, occorre richiamare le norme relative al calcolo della superficie, stabilite nel decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n.801, da applicare nella determinazione di detta superficie.

Nella tabella C allegata alla legge 724/94 dovrà essere individuata la categoria di intervento - nuova costruzione, ampliamento ovvero ristrutturazione edilizia e modifiche di destinazione d'uso - nonché la classe demografica di appartenenza del comune ove è situato l'immobile oggetto della sanatoria, secondo quanto riportato nel D.P.R. 14 giugno 1993, pubblicato nel Supplemento Ordinario n.146 alla G.U. n.54 del 24 giugno

1993, fatti salvi i comuni di nuova istituzione dal 1991 in poi. Rispetto alle tipologie di abuso numeri 1, 2 o 3 dovrà essere applicato il valore individuato nella tabella relativa alla "nuova costruzione, ampliamento", mentre nel caso di tipologia di abuso 4 dovrà essere utilizzato il valore individuato nella tabella "ristrutturazione edilizie e modifiche della destinazione d'uso".

Dalla semplice moltiplicazione dei due elementi viene individuata la somma da corrispondere a titolo di anticipazione del contributo di concessione. Occorre evidenziare che la tabella C non distingue tra il contributo relativo all'articolo 5 e quello di cui all'articolo 6 della legge 10/77, relativi rispettivamente al contributo in ragione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Tale circostanza dovrà essere tenuta in considerazione dagli Enti Locali nel determinare il conguaglio dovuto.

Ai fini della individuazione dell'obbligo di versamento dell'anticipazione degli oneri concessori, si pone la necessità di verificare preliminarmente se sussistano le condizioni per la corresponsione o meno del suddetto contributo. Si precisa che gli oneri di concessione:

- non sono dovuti per le costruzioni realizzate prima del 1 settembre 1967;
- sono dovuti, in presenza di disposizioni regionali, nella sola misura relativa alle opere di urbanizzazione per le costruzioni realizzate tra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977;
- sono interamente dovuti nella misura prevista dagli articoli 5 e 6 della legge 10/77 per le costruzioni realizzate dopo il 30 gennaio 1977.

E inoltre necessario verificare se, in relazione alla natura delle opere abusive nonché della destinazione d'uso dell'immobile, ricorra o meno l'obbligo del pagamento degli oneri di concessione, in base a quanto disposto dalla citata legge 10/77. A titolo esemplificativo si richiamano le seguenti categorie di opere che non sono incluse tra quelle onerose:

- opere edili finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (articolo 7 legge 13/89);
- opere interne (articolo 26 legge 47/85);

- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero. opere di demolizione, reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere (articolo 7 legge 94/82);

- parcheggi pertinenziali realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati. fino alla superficie massima prevista all'articolo 41 sexies della Legge Urbanistica. qualora tali parcheggi siano legati pertinenzialmente all'unità immobiliare del richiedente tramite atto d'obbligo unilaterale;

Il secondo capoverso del comma 9 dell'articolo 39 prevede che qualora siano state eseguite o si intendano eseguire opere di urbanizzazione. in proprio oppure attraverso forme consortili, è possibile scomputare dall'anticipazione dovuta il valore delle opere pubbliche eseguite. purché rispondenti ai requisiti tecnici e prestazionali richiesti dall'amministrazione comunale.

E necessario quindi. secondo quanto previsto dal comma 9, terzo capoverso dell'articolo 39. che le amministrazioni comunali. entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge 724/94, - quindi entro il 1° marzo 1995 - abbiano determinato le modalità di pagamento del conguaglio dovuto a seguito della richiesta di scorporo del valore delle opere suddette.

Le suddette modalità dovranno essere inserite all'interno di una apposita convenzione per il rispetto degli adempimenti a carico del richiedente e di quanto altro richiesto dall'amministrazione comunale.

Per quanto attiene alla possibilità di determinare la misura degli oneri concessori secondo la normativa vigente deve rilevarsi che la legge non specifica su chi debba ricadere tale compito.

Appare legittimo, pertanto, che sia lo stesso richiedente ad effettuare tale determinazione e a corrispondere - qualora l'importo da versare ai sensi della legge 10/77 sia minore di quanto dovuto applicando la tabella C - il minore importo.

Per quanto riguarda i dati metrici (superfici e volumi) relativi al computo di detti oneri concessori, si richiama il D.M. 801/77 che deve essere considerato prevalente sulle modalità di misurazione derivanti dai regolamenti edilizi.

Qualora tuttavia non fosse possibile fare riferimento ad alcuna normativa la volumetria verrà calcolata dal piano di sistemazione post-operam alla linea di gronda, oppure, in altri casi, come ad esempio le soffitte sottotetto o i seminterrati resi abitabili la volumetria deve essere calcolata secondo i dati geometrici.

È necessario altresì che le amministrazioni comunali, ove possibile, si attivino per l'adozione e la pubblicità delle norme e dei parametri vigenti nel proprio territorio comunale al fine di rendere più' semplice e diretto, da parte dei richiedenti, la verifica del minore importo da corrispondere tra l'anticipazione nella tabella allegata alla legge 724/94 e gli oneri concessori effettivamente dovuti ai sensi della legge 10/77. Il versamento degli oneri concessori è effettuato a favore del comune ove è ubicato l'abuso da sanare e pertanto non deve essere sommato all'importo da versare a titolo di oblazione. Le amministrazioni comunali dovranno determinare e rendere pubbliche le modalità di corresponsione degli oneri concessori dovuti, nonché gli elementi necessari per il collegamento tra la domanda di sanatoria e il versamento effettuato.

Si precisa infatti che l'attestazione del versamento delle rate degli oneri concessori devono essere allegate alla domanda di sanatoria entro un anno dalla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda, ovvero entro il termine massimo del 31 marzo 1996, ai fini del formarsi del provvedimento implicito di concessione o autorizzazione in sanatoria, ferme restando le date di scadenza per i successivi pagamenti degli oneri concessori.

L'anticipazione degli oneri concessori secondo la tabella C, può essere corrisposta in quattro rate, di pari importo, alle scadenze fissate dalla legge 85/95 per la rateizzazione dell'oblazione dovuta, rispettivamente 15 aprile, 15 luglio, 15 settembre e 15 dicembre del 1995, con la maggiorazione dell'interesse del 10% annuo sulle somme dovute. Si fa presente che la suddetta rateizzazione è possibile anche nel caso in cui sia stata già interamente corrisposta l'oblazione. Ovviamente non sarà dovuto l'interesse sugli oneri versati entro il 31 marzo 1995.

Qualora invece l'importo da corrispondere sia calcolato secondo i parametri e le norme applicative della legge 10/77, il pagamento deve essere effettuato, in unica soluzione, entro il 31 marzo 1995, oppure ad una delle scadenze previste per la rateizzazione sommando, in tale caso, l'interesse di mora del 10 per cento annuo a decorrere dalla data di scadenza del termine di presentazione della domanda.

6.3 Domande presentate ai sensi della legge 47/85

Il pagamento dell'anticipazione degli oneri concessori deve essere effettuato esclusivamente da parte dei soggetti che non hanno corrisposto l'intera oblazione dovuta a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per il mancato pagamento di una o più rate dell'importo a suo tempo determinato e che, quindi, sono soggetti al versamento del triplo dell'importo di detta parte residua dell'oblazione non corrisposta entro il 31 marzo 1995. Tali soggetti devono versare anche l'anticipo degli oneri concessori pari al 70 per cento degli importi al mq individuati nella tabella C. In caso di mancato versamento dovrà essere applicato l'interesse di mora pari al 10 per cento annuo.

Per tali soggetti, ove l'oblazione sia stata interamente versata, secondo l'importo a suo tempo individuato nel relativo modello 47/85, l'anticipazione degli oneri concessori non è dovuta e sarà in tal caso l'amministrazione comunale a procedere alla determinazione e alla riscossione degli oneri concessori effettivamente dovuti.

La superficie da moltiplicare per gli importi unitari, di seguito individuati, dovrà essere quella esposta nei modelli 47/85 a suo tempo presentati all'amministrazione comunale, ovvero pari alla superficie effettiva, calcolata secondo quanto già indicato al precedente punto 6.2., qualora si fosse riscontrato un errore di calcolo. Detta superficie deve essere moltiplicata per il 70 per cento degli importi unitari della tabella C.

L'importo complessivo così determinato costituisce l'intera cifra da versare a titolo di anticipazione degli oneri concessori, che sarà oggetto della verifica da parte dell'amministrazione comunale per la determinazione dell'eventuale conguaglio dovuto.

La suddetta anticipazione deve essere versata, con le modalità stabilite da ciascuna amministrazione comunale, entro il sessantesimo giorno dalla data di entrata in vigore della legge 724/94, cioè entro il 1° marzo 1995.

Qualora alla scadenza prevista non fosse effettuato il versamento, dovrà essere corrisposto anche l'interesse di mora pari al 10 per cento annuo.

Si fa presente che la ricevuta della suddetta anticipazione deve essere allegata, entro la data del 31 marzo 1996, alla domanda di sanatoria a suo tempo presentata all'amministrazione comunale ai sensi della legge 47/85, per la decorrenza del termine di formazione del provvedimento tacito di concessione o autorizzazione in sanatoria. È di tutta evidenza, infatti, che qualora il comune procedesse ad una verifica della istanza non definita e non integrata da pagamento del triplo dell'oblazione residua - nonché dell'anticipazione degli oneri concessori - dovrebbe procedere all'applicazione del capo I della legge 47/85.

Anche nel caso del completamento delle istanze di sanatoria ai sensi della legge 47/85 l'articolo 39 non specifica a chi spetti il compito di verificare se l'importo dell'anticipazione da corrispondere ai sensi della tabella C sia inferiore a quanto effettivamente dovuto in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente ai sensi della legge 10/77. Si deve pertanto ritenere che la suddetta verifica vada condotta dal richiedente, con la precisazione che i parametri da adottare devono essere quelli vigenti alla data del 30 giugno 1989, data di formazione del "silenzio-assenso" previsto all'articolo 35, comma 12, della legge 47/85.

6.4 Conguaglio dei versamenti effettuati

Entro un anno dalla data di scadenza della presentazione della domanda, cioè entro il 31 marzo 1996, le amministrazioni comunali sono tenute alla verifica e alla definizione dell'importo dovuto a titolo di conguaglio. Tale previsione riguarda sia le domande presentate ai sensi dell'articolo 39 della legge 724/94, sia il completamento delle domande presentate ai sensi della legge 47/85.

In considerazione del termine introdotto dal comma 11 dell'articolo 39 si raccomanda quindi agli Enti Locali una prioritaria e sollecita verifica delle istanze di sanatoria su tale specifico aspetto. E da ritenere, inoltre che il trascorrere dei 60 giorni successivi alla notifica della richiesta per gli adempimenti da parte dell'interessato, determini, in caso di mancato pagamento del conguaglio, l'applicazione dell'articolo 3 della legge 47/85, circa il ritardato od omesso versamento del contributo di concessione.

6.5 Normativa regionale in materia di oneri concessori relativa alla sanatoria edilizia

L'esplicita riapertura dei termini contenuti nei Capi IV e V della legge 47/85 riportata nel comma 1, terzo capoverso dell'articolo 39 della legge 724/94, consente alle regioni di legiferare, entro novanta giorni dal 1° gennaio 1995, in merito alla misura del contributo di concessione da versare per le istanze di sanatoria. Occorre fare presente, tuttavia, in considerazione del divario tra gli oneri concessori e il costo effettivo delle opere da realizzare l'opportunità che le regioni, prima di adottare provvedimenti di riduzione del contributo concessorio, verifichino attentamente, sulla base dei suddetti costi effettivi, se gli oneri da corrispondere siano sufficienti per la dotazione di opere di urbanizzazione.
Al riguardo deve anche precisarsi che le disposizioni a suo tempo adottate dalle regioni in base all'articolo 37 della legge 47/85, trovano ancora applicazione relativamente alle opere realizzate entro il 1° ottobre 1983, sempre che sia stata presentata la domanda di concessione in sanatoria ex legge 47/85. Per gli abusi successivamente commessi resta la facoltà delle regioni di legiferare entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della legge 724/94.

CAPITOLO

Opere costruite su aree sottoposte a vincolo

7.1 Generalità

L'articolo 32 della legge 47/85 pone, innanzitutto un principio generale: e cioè che il rilascio della concessione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato a parere favorevole delle amministrazioni regionali e statali preposte alla tutela del vincolo stesso. Si tratta di vincoli la cui tutela è affidata alla discrezionale valutazione dell'amministrazione che può consentire, negare o sottoporre a condizioni l'edificazione o, comunque, la trasformazione del territorio. La norma non si riferisce, pertanto,.alle destinazioni di piano il cui rispetto è assicurato dal comune nell'esercizio dei suoi poteri, ma ai vincoli posti da amministrazioni diverse da quella comunale.

7.2 Riferimenti all'epoca di imposizione del vincolo

L'articolo 32 non precisa in quale momento il vincolo deve essere stato imposto, perché sorga la necessità di acquisire il parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo medesimo. La norma, anzi, usa una espressione ampia ma che non ne definisce sicuramente l'ambito di applicazione ("opere eseguite su aree sottoposte a vincolo") che necessita di interpretazione sulla base dei principi generali. Il principio che trova applicazione quando si tratti di concessioni di edificare è che esse (comprese quelle in sanatoria) siano rilasciate sulla base della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio.

Pertanto, nessuna questione sorge quando il vincolo preesisteva alla realizzazione dell'opera abusiva e permane tuttora: alla violazione della normativa urbanistica si aggiunge quella del vincolo e, conseguentemente, è necessario acquisire il parere dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo medesimo.

Quando l'opera abusiva è stata realizzata in contrasto con un vincolo poi venuto meno, e pertanto inesistente al momento della concessione in sanatoria ovvero della formazione del silenzio-assenso, non trova applicazione e nessun parere deve essere richiesto: l'amministrazione, d'altra parte, non avrebbe la potestà di negare un parere favorevole, quando il vincolo non esistesse al momento dell'esame dell'opera abusiva.

Quando, invece, il vincolo è intervenuto dopo la realizzazione dell'opera abusiva è necessario chiedere il parere previsto dall'articolo 32, che sarà rilasciato tenendo conto dell'esistenza del vincolo in parola. Si tratta, infatti, di opere che, in precedenza - mancando della concessione o essendo state realizzate in difformità da questa - non avevano giuridica esistenza e, pertanto, in occasione della richiesta di concessione in sanatoria, debbono essere valutate secondo la normativa vigente al momento del relativo rilascio.

L'articolo 32, peraltro, lascia al discrezionale apprezzamento dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo la determinazione in ordine al parere. Tale amministrazione, cioè, deve sempre valutare l'opera in relazione agli interessi da tutelare: cosicché potrebbe rilasciare parere favorevole alla concessione in sanatoria, anche quando il vincolo sopravvenuto comportasse la inedificabilità assoluta.

7.2 Parere delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo

Il parere delle amministrazioni competenti è, per il Comune, obbligatorio - nel senso che esso non può provvedere senza aver preso cognizione del parere - e vincolante ai fini del rilascio della concessione in sanatoria.

Trattandosi di un sub-procedimento, spetta di norma al comune chiedere alla competente amministrazione il parere: e ciò significa anche che ricade sul comune la responsabilità del rilascio della concessione in conformità a tutti i pareri necessari.

Tuttavia, ciò non esclude che l'interessato possa assumersi il compito di chiedere direttamente all'amministrazione competente il parere necessario. In tale caso, egli deve allegare alla domanda di concessione il parere già ottenuto, o in alternativa, allegare

copia conforme della istanza rivolta alla amministrazione che tutela al vincolo, in modo che il comune possa tenere conto dell'esito dell'istanza in parola, poiché, a seconda del tipo di vincolo e della natura dell'abuso, il mancato pronunciamento dell'amministrazione competente alla tutela, equivale o a silenzio rifiuto o a silenzio-assenso.

In ogni caso, il privato deve inviare al comune tante copie di domande (con relativa documentazione) quanti sono i vincoli di cui gli risulti l'esistenza.

Nei casi in cui sia il comune a chiedere il parere, deve farlo con modalità che permettano di individuare una data certa, appunto perché tale data è quella dalla quale decorrono i termini sopradetti. Il comune, inoltre, è tenuto o comunicare il parere negativo - espresso o tacito - e la conseguente reiezione della domanda di sanatoria, all'interessato, il quale potrebbe esperire i rimedi giurisdizionali avverso il provvedimento della amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Il parere dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, è elemento importante nel procedimento di sanatoria, perché condiziona sia la ripresa dei lavori, sia la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di concessione in sanatoria: e, pertanto, sarà opportuno che le competenti amministrazioni provvedano tempestivamente, anche perché il silenzio-rifiuto immotivato ingenererebbe un contenzioso, dagli esiti incerti per la pubblica amministrazione.

7.4 Categorie di vincoli

Il comma 2 dell'articolo 32 stabilisce che sono sanabili le opere eseguite abusivamente su aree vincolate dopo la loro realizzazione, purché si verifichino alcune condizioni.

La prima categoria cui la norma fa riferimento è quella delle opere realizzate (lettera a) in difformità dalla normativa antisismica e la condizione è che l'edificio sia staticamente idoneo o che lo divenga a seguito di un intervento di adeguamento.

La lettera b) riguarda le costruzioni realizzate in contrasto con le previsioni urbanistiche di destinazione ad edifici o spazi pubblici: e la condizione di sanabilità consiste in un evento futuro, poiché tali costruzioni non dovranno risultare in contrasto con le varianti

di recupero urbanistico che i comuni formeranno nel rispetto dei criteri stabiliti dalle regioni ai sensi del Capo III della legge 47/85. Nell'ipotesi della lettera b), pertanto, il responsabile dell'abuso deve presentare istanza di concessione in sanatoria nei termini stabiliti dall'articolo 35 conseguendo gli effetti collegati a tale presentazione e al versamento dell'oblazione; ma potrà ottenere la concessione solo dopo l'approvazione della variante di recupero.

Deve farsi presente - in relazione alla sentenza n. 92/1982 della Corte costituzionale - che, trascorso il termine quinquennale di efficacia delle norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici o spazi pubblici, cessa il relativo vincolo; e pertanto viene a mancare il contrasto ipotizzato dall'articolo 32, lettera b) della legge 47/85. Il comune, tuttavia, potrebbe confermare il vincolo con la variante di recupero.

Infine (lettera c) sono sanabili le costruzioni realizzate nelle fasce poste a protezione del nastro stradale, a condizione che non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico. I criteri per stabilire se esista tale minaccia e se, perciò, la concessione in sanatoria debba essere negata, possono indicarsi come segue:

a) Abusi singoli su strada in rettilineo.

Quando l'abuso sia costituito da un fabbricato di piccole dimensioni su strada diritta senza intersezioni, curve o singolarità planovolumetrica prossime, la concessione edilizia in sanatoria è ammissibile ove il manufatto disti dalla strada almeno 5 m. ovvero almeno metà della larghezza della strada, se superiore tale frazione a 5 m.

b) Abusi "singoli" su intersezione stradale.

È opportuno assumere una parametrazione flessibile con valori minimi e massimi, entro i quali l'amministrazione comunale, sentito l'ente proprietario della strada, possa adottare le sue determinazioni. Si può ipotizzare il valore minimo quello di cui al punto a); mentre per il valore massimo quello di cui al decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404, ma con distacchi limitati ad una sola lunghezza. Al di fuori di tali valori, è da ritenere che non sussistano le condizioni per il rilascio della concessione in sanatoria.

c) Abusi plurimi o di dimensioni notevoli su strada in rettilineo.

Non possono essere rilasciate concessioni quando manchi un distacco pari almeno alla metà dei valori di cui alla tabella dell'articolo 4 del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404.

d) Abusi plurimi su intersezione stradale.

E opportuno considerare una fascia avente la dimensione: minima corrispondente a quella prevista all'articolo 5 del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 con distacchi limitati ad una sola lunghezza e massima al valore integrale dell'articolo 5 dello stesso decreto ministeriale.

Al di sotto di detti valori minimi non appare possibile alcuna concessione in sanatoria.

e) Abusi singoli o plurimi in corrispondenza di curve, dossi, disuniformità planovolumetriche.

L'ampia diversificazione dei casi in concreto riscontrabili suggerisce di conferire l'accertamento della "minaccia" alla valutazione documentata delle amministrazioni comunali e degli enti proprietari delle strade, fermo restando il minimo inderogabile di cui al terzo comma dell'articolo 19 della legge 765/67. Naturalmente, le amministrazioni dovranno tenere massimo conto della casistica degli incidenti verificatisi in dette zone.

Si ritiene, inoltre, essenziale prescrivere che nei casi c), d) ed e), le amministrazioni comunali subordinino il rilascio della concessione in sanatoria alla destinazione a parcheggio, mediante atto d'obbligo in forma pubblica, della intera fascia residua tra strada ed edificio, a destinazione privata per quanto richiesto dal secondo comma dell'articolo 2 della legge 122/89 ed anche a destinazione pubblica ove nei fabbricati coesistano attività commerciali, artigianali o produttive.

Comunque, il rilascio della concessione, per le costruzioni nella fasce di rispetto stradale, è subordinato anche al parere favorevole dell'ente proprietario della strada.

Quando le condizioni indicate non si verifichino, le opere abusive sono da considerarsi non suscettibili di sanatoria; e pertanto, nei loro confronti, trovano applicazione le disposizioni del Capo I della legge 47/85

Per le opere abusive realizzate da privati su aree di proprieta dello Stato o di enti pubblici territoriali, senza titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria e subordinato anche alla disponibilità dell'ente a concedere onerosamente l'uso del suolo su cui insiste la costruzione.

Le opere in questione, tuttavia, ai sensi dell'articolo 33 della legge 47/85, sono insuscettibili di sanatoria anche dopo aver eventualmente ottenuto la concessione del suolo in tutti i casi in cui ricadono in zone sottoposte a vincolo di inedificabilita ovvero, ai sensi dell'articolo 32, sono sanabili soltanto se si verifichino le condizioni previste.

7.5 Disciplina del rilascio dei pareri

Ai sensi del D.L. 193/95 il formarsi del silenzio - rifiuto sulla domanda di parere e ricollegato soltanto alle opere abusive eseguite su aree soggette alle leggi 1089/39, 1497/39, 431/85 (vincoli storici, paesistici e ambientali) nonche a vincoli, sia di normativa che di piano, imposti a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere.

Per gli altri vincoli non riconducibili alle leggi sopra citate, l'inutile decorso del termine di centottanta giorni per l'emissione del parere configura invece il formarsi del silenzio assenso sulla domanda presentata, con conseguente possibilità di rilasciare la concessione od autorizzazione, ove siano rispettate le condizioni urbanistico-edilizie per la sanatoria.

L'articolo 39 della legge 724/94 ha, pero, introdotto un'ulteriore diversificazione in merito al regime da applicarsi per il rilascio dei pareri relativo ad opere eseguite su immobili vincolati ai sensi della legge 1497/39 e 431/85 (tutela paesaggistica ed ambientale). Ove tali opere siano definibili come ampliamento ovvero rientrino in tipologie di abusi che non abbiano comportato aumento di superficie o volume, il termine per il rilascio del parere è ridotto a centoventi giorni ed all'inutile decorso del termine è ricollegato il formarsi del silenzio-assenso sulla domanda di parere. In questo caso il parere, anche se ottenuto "per silentium" è vanificato dall'annullamento ministeriale che potra sempre conseguire, nei termini di legge, alla trasmissione della documentazione da parte della Regione o dell'ente locale sub-delegato alla Sovrintendenza competente.

In proposito devesi altresì sottolineare che ai sensi del terzo periodo, primo comma dell'articolo 32 della legge 47/85 (introdotto dall'articolo 12 del D.L. 2/88 convertito nella legge 68/88) il parere non è richiesto quando si tratta di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento della misura prescritta.

Tale disposizione deve, però intendersi derogata dal settimo comma dell'articolo 39 della legge 724/94, per gli aspetti concernenti la tutela ambientale, in quanto incompatibile con la normativa sopravvenuta.

Analogamente, l'articolo 39 si sostituisce, solo ai fini del condono, al disposto del penultimo comma dell'articolo 82 del D.P.R. 616/77, come integrato dall'articolo 1 della legge 431/85, che non richiede l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/39 per "gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi, per costruzioni edilizie o da altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio".

Si deve infine ricordare che ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 2/88 convertito nella legge 68/88, il parere prescritto dall'articolo 32 della legge 47/85, ed ora dell'articolo 39 della legge 724/94, è reso in base alla procedura prevista dal comma 9 dell'articolo 82 del D.P.R. 616/77, come integrato dall'articolo 1 della legge 431/85, il quale prevede l'intervento congiunto della Regione e del Ministero dei beni culturali ed Ambientali. Si precisa che il termine di centoventi giorni previsto dal comma 7 è riferito al parere della regione, mentre il Ministro dei beni culturali esplica il potere di annullamento successivo entro 60 giorni.

A tale proposito, si ritiene opportuno che il richiedente dia notizia all'Amministrazione regionale di aver attivato, alla scadenza dei centottanta giorni previsti per la formazione del silenzio rifiuto, la procedura concorrente presso il Ministero dei beni culturali. E opportuno infatti, per evitare duplicazioni di atti, che la Regione sospenda l'emissione del

parere per il periodo di tempo occorrente all'Amministrazione centrale al rilascio del nulla osta.

La procedura per il rilascio del nulla osta per le richieste effettuate dopo il 1° gennaio 1995 sono quelle definite dall'articolo 32 della legge 47/85, come modificato dall'articolo 39 della legge 724/94 e con le ulteriori integrazioni previste dal D.L. 193/95 Ne consegue che relativamente agli ampliamenti ed alle tipologie di abuso che non comportano aumenti di superficie e volume, in immobili soggetti a tutela ambientale e paesistica, al trascorrere di centoventi giorni dalla richiesta di sanatoria il parere si intende reso in senso favorevole

7 6 Opere non suscettibili di sanatoria

L'indicazione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria, contenuta nell'articolo 33 comprende il contrasto con "ogni altro vincolo che comporti le inedificabilità delle aree". Quest'ultima dizione contenuta nella lettera d) deve considerarsi di carattere residuale, con la conseguenza che le lettere precedenti sono meramente esemplificative.

L'ampiezza dell'indicazione è evidente anche in relazione alla inclusione, tra i vincoli tutelati, di quelli imposti non solo dalle leggi statali e regionali, ma anche da strumenti urbanistici.

Le opere in questione, tuttavia, debbono essere state realizzate dopo l'imposizione del vincolo per essere insuscettibili di sanatoria.

Qualora l'opera sia stata realizzata prima dell'imposizione del vincolo si è evidentemente al di fuori di ogni fattispecie limitativa. Si ritiene infatti che debba farsi applicazione della norma di carattere generale contenuta nel primo comma dell'articolo 32, con la conseguenza che i vincoli assumono un contenuto e una efficacia analoghi a quelli parziali.

Le opere realizzate su immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 sono di sanabilità condizionata, poiché la loro esclusione dalla sanatoria si verifica soltanto nella ipotesi in cui siano incompatibili con la tutela prevista dalla menzionata legge.

Tale valutazione non puo che competere all'autorità, come individuata ai sensi dell'articolo 32, il cui parere negativo - sempre in analogia con quanto previsto in quest'ultimo articolo - sarà vincolante ai fini della sanatoria.

Pertanto, il giudizio di insanabilità non può competere al comune ma, come per le opere di cui al comma 1 dell'articolo 32, è di spettanza dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo: il comune (o l'interessato) dovranno, pertanto, chiedere il parere previsto dalla disposizione ora menzionata.

Il recupero di opere abusive in contrasto con vincoli di inedificabilità deve considerarsi inammissibile tutte le volte che il vincolo medesimo è posto da leggi statali o regionali; è invece, da ritenere consentito quando esso e previsto dal piano regolatore e venga rimosso con l'adozione di una variante di recupero. Solo in questa ultima ipotesi il comune puo "disporre", modificandolo, o eliminandolo, del vincolo preesistente, emanazione della sua volontà.

Una ulteriore categoria di opere abusive non suscettibili di sanatoria è stata introdotta nella nuova disciplina del condono edilizio e da ultimo confermata al comma 6 dell'articolo 2 del D.L. 193/95: si tratta di costruzione abusive, entro e fuori terra, realizzate in aree già boschive danneggiate o distrutte da eventi naturali o atti vandalici e che rientrano quindi nella previsione di cui all'articolo 33 della legge 47/85.

Per le opere non suscettibili di sanatoria si applicano le sanzioni del Capo I della legge 47/85 ed in particolare la demolizione, stante la preminente esigenza di assicurare la salvaguardia dei valori tutelati del vincolo.

CAPITOLO 8

Sanzioni penali e sospensione dei procedimenti in corso

8.1 Effetti dell'oblazione e della concessione in sanatoria

Il comma 1 dell'articolo 38 della legge 47/85 dispone che "la presentazione entro il termine perentorio della domanda...... accompagnata dall'attestazione del versamento della somma di cui al comma 1 dell'articolo 35, sospende il procedimento penale e quello per sanzioni amministrative".

Pertanto, la sospensione dei procedimenti prevista ope legis, dall'articolo 44, dalla data di entrata in vigore della legge fino alla scadenza dei termini di presentazione della domanda e destinata a protrarsi per effetto della presentazione della domanda medesima corredata dal pagamento dell'oblazione (almeno nei limiti della quota di cui alla tabella B allegata alla presente legge, ovvero nella misura forfettaria stabilita per le tipologie di abuso nn. 4, 5, 6, 7). Ciò in quanto conseguenza degli effetti del disposto dell'articolo 38, che assicura l'estinzione dei reati contravvenzioni (comma 2) e delle sanzioni amministrative (comma 3).

Quanto alla sospensione del procedimento penale - ma non dell'attività di indagine e dell'esercizio dell'azione penale - va richiamata la giurisprudenza già formatasi in materia di condono, secondo la quale l'effetto sospensivo non dipende dal provvedimento (nella specie quindi dichiarativo) del giudice, ma si ricollega direttamente alla legge stessa, in presenza delle condizioni stabilite da questa, che il giudice ha il potere di accertare.

La sospensione si protrae per tutta la durata del procedimento di condono, salvo il diniego della concessione in sanatoria, e comunque fino al versamento dell'intera oblazione, che estingue i reati contravvenzionali previsti dalla legge 1150/42 e successive modificazioni ed in ultimo dalla legge 47/85, dall'articolo 221 T.U. leggi sanitarie di cui

al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, dalla legge 5 novembre 1971 n. 1086, ed infine dalla legge 2 febbraio 1974 n. 64.

La sospensione del procedimento penale, per l'effetto del termine di prescrizione dei reati, concerne esclusivamente le violazioni alle normative sopra indicate, integrative di illeciti penali oggetto di estinzione per oblazione. E previsto dall'articolo 38, comma 3, della legge 47/85, la cui norma viene richiamata dalla presente legge, che, qualora nei confronti dei richiedenti il condono sia intervenuta sentenza definitiva di condanna per i reati sopra indicati, dell'oblazione viene fatta annotazione nel casellario giudiziale, non dovendosi tenere conto di tale condanna esclusivamente agli effetti dell'applicazione della recidiva e del beneficio della sospensione condizionale della pena. Tale limitazione degli effetti estintivi e stata ritenuta corretta e coerente con la scelta di utilizzare una misura di clemenza atipica e comunque diversa dall'amnistia, e risulta quindi non fondata la questione di legittimità costituzionale della norma nella parte in cui non prevede la sospensione dell'esecuzione della pena in favore di coloro che, già condannati con sentenza definitiva prima dell'entrata in vigore della legge del condono (all'epoca 47/85 ed oggi in base alla legge 724/94), abbiano attivato la procedura della sanatoria nelle forme e nei termini prescritti.

Pertanto, si deve ritenere che a seguito della fattispecie estintiva in esame il giudice dell'esecuzione non possa provvedere alla revoca della sentenza di condanna divenuta definitiva anteriormente all'entrata in vigore dei decreti leggi reiterati che hanno portato all'approvazione della presente legge, ne disporre la sospensione degli effetti della condanna predetta, contrariamente a quanto previsto dall'articolo 673 c.p.p., (norma analoga a quella corrispondente del codice di rito penale previgente, in materia di esecuzione).

La presentazione della domanda di sanatoria con l'attestazione del pagamento dell'oblazione ha effetti sospensivi anche riguardo ai provvedimenti di applicazione delle sanzioni amministrative, nonché relativamente all'esecuzione delle medesime (sempre inerenti alle leggi sopra indicate).

La sospensione riguarda soltanto i procedimenti aventi ad oggetto l'applicazione di sanzioni, e non anche quelli riguardanti la legittimità o meno della concessione edilizia.

La normativa in esame è peraltro conforme alla giurisprudenza amministrativa formatasi anteriormente alla legge 47/85, secondo la quale, in caso di presentazione di una domanda in sanatoria, il sindaco, ovvero l'autorità amministrativa competente, erano tenuti ad astenersi, pena l'illegittimità del conseguente provvedimento, dall'esercizio del potere sanzionatorio, prima di aver accertato la sanabilità dell'opera eseguita.

A seguito del rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria, non si applicano le sanzioni amministrative, ivi comprese le pene pecuniarie e le soprattasse previste per le violazioni delle disposizioni in materia di imposte sui redditi relativamente ai fabbricati abusivamente eseguiti, "sempreché le somme dovute a titolo di oblazione siano state corrisposte per intero".

La norma del comma 5 dell'articolo 38 della legge 47/85 stabilisce che possono beneficiare degli effetti estintivi penali tutti i soggetti interessati al condono edilizio, ancorché non siano proprietari dell'immobile oggetto dell'abuso. In tale caso alla domanda di condono va allegata la prova del versamento dell'oblazione nella misura del 30 per cento rispetto a quella dovuta dal proprietario: il tutto con il rispetto dei termini prescritti.

Fra i suddetti soggetti vanno compresi i concorrenti nei medesimi reati che, nell'indagine processuale, risultino interessati al conseguimento della sanatoria stessa, ivi compresi i pubblici ufficiali, sempreché l'illecito edilizio o urbanistico non sia assorbito dal più grave reato contro la pubblica amministrazione.

8.2 Effetti del diniego di sanatoria

Il diniego della sanatoria, per motivi diversi dall'insanabilità dell'opera abusiva, non è ostativo all'estinzione dei reati contravvenzionali a seguito dell'intero versamento della oblazione.

Per effetto della norma in esame è stato ritenuto che l'estinzione possa riferirsi - sussistendo le condizioni di legge ed osservando i termini e le forme dalla legge stessa previsti - anche alle ipotesi in cui la sanatoria sia intervenuta prima dell'entrata in vigore della legge sul condono, ad esempio nelle ipotesi di sanatoria introdotte dalle leggi regionali.

In caso di diniego della sanatoria, sono disciplinati gli effetti esclusivamente con riguardo alle sanzioni amministrative punite in misura pecuniaria, nel senso che la somma corrisposta a titolo di oblazione possa essere imputata a quanto dovuto per le predette sanzioni. Il che implica l'esclusione di qualsiasi effetto per le sanzioni ripristinatorie, previste per gli abusi più gravi.

8.3 Sospensione dei procedimenti

La norma dell'articolo 44 della legge 47/85 prevede la sospensione automatica - di natura provvisoria - dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali nonché dell'esecuzione delle sanzioni amministrative, e la sospensione dei procedimenti penali (con esclusione dell'esecuzione delle sentenze definitive), ed infine dell'applicazione dell'articolo 15 della legge 765/67 dalla data di entrata in vigore dei decreti legge emanati a partire dal 1994 e fino alla scadenza dei termini di presentazione della domanda di sanatoria.

La sospensione non si applica ai procedimenti cautelari innanzi al giudice amministrativo, che comunque possono essere oggetto di rinuncia da parte dell'interessato

La sospensione riguarda solo i procedimenti relativi all'applicazione delle sanzioni e quindi, per quanto attiene ai procedimenti innanzi al giudice amministrativo o al giudice civile, essa non si estende ai giudizi relativi alla legittimità della concessione ovvero alle violazioni delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche a tutela dei diritti dei privati.

CAPITOLO 9

Atti di trasferimento degli immobili oggetto di sanatoria

9 1. Generalità

Occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa (nei casi in cui si abbia condizioni di equiparazione alle prime), mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale.

Tale affermazione trova un ricorrente sostegno nell'indirizzo giurisprudenziale sulla tipologia degli abusi che rendono il bene incommerciabile ed è in linea, del resto, con il principio desumibile dal comma primo dello stesso articolo 40 della legge 47/85, che ricollega le sanzioni di cui al Capo I della legge 47/85 (sanzioni alle quali si allinea nella sostanza anche la nullità sancita dal comma secondo dello stesso articolo 40) alle "opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione"

Ai fini della commerciabilità del bene abusivo, comunque, vengono in esame due norme di base: l'articolo 39, comma 1, della legge 724/94, e l'articolo 5, comma 2, del decreto-legge 193/95

Per la prima, anche per il nuovo condono si applicano le disposizioni della legge 47/85 (e pertanto trova integrale applicazione l'articolo 40 della legge stessa, sulle modalità che devono essere osservate per la validità degli atti posti in essere, con oggetto manufatti abusivi) E evidente che le disposizioni della legge 47/85 sono da considerare con le modifiche apportate dall'articolo 39

Per la seconda, il contributo concessorio, mentre rileva ai fini della commerciabilità del bene abusivo per il nuovo condono, non incide sulla procedura di condono instaurata ai

sensi della legge 47/85 e già definita per provvedimento di sanatoria espresso oppure per silenzio assenso.

La disciplina che risulta dall'insieme coordinato delle due richiamate disposizioni può essere così ripartita:

- istanze definite ai sensi della legge 47/85;
- istanze non definite ai sensi della legge 47/85;
- istanze di condono presentate ai sensi della nuova legge 724/94.

9.2 Domande presentate ai sensi della legge 47/85

Per effetto del richiamo che la legge 724/94 fa alla legge 47/85, si individuano le seguenti situazioni:

a) se il Comune ha rilasciato la concessione in sanatoria, ai sensi dell'articolo 31 della legge 47/85, occorre che in atto risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della predetta concessione in sanatoria;

b) se il Comune non ha ancora rilasciato in modo formale la concessione in sanatoria, si intende formata, in generale e fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla legge 47/85, la procedura del silenzio assenso purché ne siano verificati i presupposti che consistono: nella presenza della domanda (di cui occorre riportare gli estremi nell'atto), nella attestazione relativa all'intera oblazione autoliquidata (calcolata dal richiedente contestualmente alla presentazione della domanda); nella documentazione comprovante l'accatastamento del bene; nell'attestazione che non si tratti di un immobile vincolato ovvero, in caso contrario, che siano trascorsi ventiquattro mesi dal rilascio del nulla osta favorevole.

Non è da ritenere a questo fine necessario l'eventuale conguaglio di oblazione richiesto dal Comune se la richiesta stessa sia avvenuta dal ventiquattresimo al trentaseiesimo mese dalla data di presentazione della domanda. Infatti, dalla lettura coordinata del

comma 6 dell'articolo 39 della legge 724/94 con il comma 12 dell'articolo 35 della legge 47/85, si evince che il comune puo richiedere la somma dovuta a conguaglio, ma se intende interrompere il formarsi del silenzio assenso, occorre che la richiesta sia effettuata prima dello scadere dei ventiquattro mesi. Trascorso tale periodo senza che il comune abbia esplicitato la somma dovuta a conguaglio, il silenzio assenso si realizza, fermo restando che il comune ha dodici mesi di tempo per comunicare eventuali somme dovute a conguaglio, che si concretizzeranno comunque in un rapporto di credito-debito tra privato ed amministrazione comunale e con l'avvertenza che, trascorsi i trentasei mesi dalla presentazione della domanda di condono, eventuali conguagli non possono essere piu richiesti per il verificarsi della prescrizione.

Va inoltre ribadito che il silenzio assenso ha lo stesso effetto del provvedimento di sanatoria e quindi va qualificato come un vero e proprio provvedimento amministrativo, ancorché fondato sull'inerzia dell'amministrazione, che con questo strumento viene indotta a non procrastinare all'infinito gli atti dovuti. In ogni caso, si ritiene che possa essere fornita in atto la ricognizione dei presupposti di formazione del silenzio-assenso o attraverso un'attestazione della Amministrazione, oppure con dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'alienante.

L'articolo 5, comma 2, del decreto-legge 193/95 stabilisce che "le norme ... concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987". Ciò significa che per gli immobili oggetto di domande di condono presentate ai sensi della legge 47/85, definite per silenzio assenso oppure non ancora istruite, ai fini della commerciabilita del bene è ininfluente il pagamento del contributo concessorio, che rileva, eventualmente, solo ai fini dell'attribuzione della parte che si fa carico per il pagamento

9.3 Domande presentate ai sensi della legge 47/85 integrate con gli adempimenti di cui all'articolo 39 della legge 724/94

Il comma 6 dell'articolo 39 della legge 724/94 stabilisce che per le domande di condono presentate ai sensi della legge 47/85, se non è stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta ai sensi della stessa legge, gli interessati, "a pena d'improcedibilità della domanda, devono versare, in luogo della somma residua, il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata, in unica soluzione entro il 31 dicembre 1994".
La norma accredita l'interpretazione che la condizione essenziale affinché il silenzio assenso sia considerato definitivamente formato è che l'oblazione sia stata interamente versata, intendendo per oblazione esclusivamente quella autoliquidata.
Per esplicitare la norma occorre tener presente che il legislatore ha inteso prescrivere il versamento aggiuntivo dell'oblazione soltanto con riferimento all'oblazione autoliquidata, senza tenere conto del conguaglio richiesto dal comune, presumibilmente per offrire agli operatori giuridici più certezza documentale.
Il comma 6 dell'articolo 39 prescrive che il versamento del triplo deve avvenire "a pena di improcedibilità della domanda"; il che significa che la procedura di condono, se non si verifica il versamento della somma aggiuntiva di oblazione, non può proseguire il suo corso, con l'ovvia conseguenza che il silenzio assenso non potrà mai essere considerato concluso, e quindi che il comune non potrà mai rilasciare provvedimento di sanatoria.
Se ne deduce che il bene abusivo, non potendo venir sanato, resta incommerciabile ai sensi della legge 47/85, salvo che l'interessato abbia riproposto la domanda di condono alla luce delle nuove disposizioni, assoggettandosi agli esborsi previsti dalla nuova normativa, ma attivando nel contempo una nuova procedura.

9.4 Versamento tardivo dell'integrazione dell'oblazione

Il comma 6 della legge 724/94, come modificato dal decreto-legge 193/95 prevede che il versamento del triplo dell'oblazione insoluta non possa avvenire oltre la data del 31 marzo 1995, senza dar luogo all'incommerciabilità del bene abusivo Nella fattispecie in esame, anche a seguito delle modifiche all'articolo 39 introdotte dal decreto-legge 88/95, ai fini della dimostrazione della procedibilità della domanda, e necessario trasmettere all'amministrazione comunale copia dell'avvenuto pagamento del triplo dell'oblazione dovuta, unitamente al numero di protocollo dell'istanza a suo tempo presentata.
Dal suddetto invio decorrerà un nuovo termine, ai sensi dell'articolo 39 della legge 724/94, che, in osservanza delle prescrizioni di legge, comporta la formazione del silenzio-assenso

9.5 Domande presentate ai sensi dell'articolo 39 della legge 724/94

Ai fini della commerciabilità del bene oggetto di sanatoria, occorre riferirsi all'articolo 5, comma secondo, del decreto legge 193/95, per effetto del quale è necessario indicare nell'atto.

a) se la procedura di silenzio assenso non si è ancora conclusa:
- gli estremi della domanda di condono,
- gli estremi del versamento dell'intera oblazione e dello intero contributo concessorio (ove dovuto) determinati dal richiedente.

b) se la procedura di silenzio assenso si è già conclusa:
- gli estremi della data della domanda;
- gli estremi del versamento dell'intera oblazione e dello intero contributo concessorio (ove dovuto) determinati dal richiedente,
- dichiarazione prodotta dall'interessato che il comune non ha provveduto ad emettere il provvedimento di sanatoria nei termini previsti dall'articolo 39 della legge 724/94.

Il testo del decreto-legge consente che si faccia riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico contenente quanto sopra.

Resta fermo che per la formazione del silenzio assenso debbono esistere le seguenti condizioni:

- la presenza della domanda di sanatoria procedibile;
- l'intero versamento dell'oblazione;
- l'intero versamento del contributo di concessione;
- l'eventuale integrazione dell'oblazione e degli oneri concessori richiesti nei termini dall'Amministrazione comunale;
- la trasmissione della richiesta di accatastamento alla Amministrazione comunale;
- la formazione del parere favorevole, anche in modo implicito attraverso il silenzio assenso, dell'Amministrazione preposta alla tutela, qualora l'immobile sia soggetto a vincolo.

9.6 Commerciabilità di immobili oggetto di riduzione della oblazione per disagio abitativo

Ai fini della commerciabilità del bene condonato con le agevolazioni previste dall'articolo 39, comma 15, della legge 724/94, la norma impone all'alienante di corrispondere oblazione e contributo concessorio nella giusta misura, versando la parte di somma non corrisposta con l'agevolazione maggiorata degli interessi e conclude disponendo che "la ricevuta del versamento della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile".

Va subito chiarito che la norma non trova applicazione: per gli atti mortis causa; per le donazioni e per gli atti a titolo gratuito in genere.

La norma si riferisce espressamente agli atti di trasferimento di diritti reali "inter vivos a titolo oneroso a terzi", intendendo per "terzi" tutti i soggetti estranei al diritto che viene trasferito.

9.7 Abusi edilizi realizzati da indagati di mafia o di riciclaggio di denaro

La sanatoria è sospesa per gli abusi edilizi commessi da soggetti "indagati" per reati previsti dall'articolo 416 bis codice penale (reati di mafia) o per reati di riciclaggio di denaro, o per abusi commessi da terzi per conto dei soggetti predetti: la sospensione dura fino all'esito del procedimento penale ed in caso di condanna definitiva la sanatoria non puo essere concessa.
La sentenza di condanna in tal caso comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 20 della legge 47/85, che dispone ad un tempo la confisca dei beni abusivi e l'acquisizione di diritto gratuita di essi al patrimonio del comune. In tal caso la sentenza opera come titolo ai fini del trasferimento della proprietà immobiliare (articolo 39, comma 12 della legge 724/94).
Considerato che è vietata la comunicazione delle iscrizioni contenute nel registro degli indagati fino a che non si sia assunta la qualità di imputato (articolo 335, ultimo comma codice di procedura civile), il pubblico ufficiale che riceva un atto che abbia come parte alienante un soggetto indagato ai sensi della norma in discorso si troverà nella materiale impossibilità di acquisire conoscenza sulla qualità di indagato di una delle parti negoziali. L'atto comunque non sarà sanzionato con la nullità, ferma soltanto la possibilità che il bene possa essere confiscato, con effetti, pertanto, sulla completezza della transazione e non sulla validità sostanziale del negozio.

CAPITOLO 10

Rapporti con la legislazione delle Regioni a statuto speciale

Il comma 21 dell'articolo 39 riguarda l'applicabilità delle disposizioni per la definizione agevolata delle violazioni edilizie alle regioni a statuto speciale e alle provincie di Trento e Bolzano.

Al riguardo - per rendere più chiara la norma del comma 21 - deve farsi presente che la sanatoria comporta adempimenti relativi a due aspetti distinti. Il primo è quello di carattere penale (e, perciò, dell'oblazione) in ordine al quale solo lo Stato può provvedere, mentre nessuna competenza deve essere riconosciuta alla autonomia, sia pure a carattere speciale, delle regioni o delle provincie.

L'altro è quello amministrativo, connesso con il contributo di concessione che, invece, è - in via generale - di competenza delle regioni, anche a statuto ordinario, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 10/77. E pertanto, le disposizioni - relative al contributo di concessione - contenute nell'articolo 39, si limitano ad indicare l'entità del contributo da corrispondere quale anticipazione.

Al riguardo, può farsi riferimento anche al disposto dell'articolo 1 della legge 47/85 che, nel dichiarare il carattere di legge-quadro della stessa, precisa che le regioni emanano le disposizioni di competenza, nell'ambito del nuovo quadro normativo, "fermo restando quanto previsto dal capo IV": quello, cioè, dedicato alla sanatoria. Invero, tale capo contiene anche norme in materia di contributi di concessione (articolo 37); ma ne rinvia l'applicazione alle regioni.

Ciò premesso:

- le disposizioni dell'articolo 39, relative all'oblazione (misure, termini e ogni altra connessa norma), si applicano anche nelle regioni a statuto speciale e nelle provincie autonome;

- le disposizioni relative al contributo di concessione si applicano, comunque, alle regioni a statuto ordinario, fermo restando l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 37 della legge 47/85, mentre in quelle a statuto speciale e alle provincie autonome si applicano soltanto se compatibili (o non in contrasto) con le norme eventualmente approvate ai fini dell'applicazione dell'articolo 39.

****

Si confida che anche con l'ausilio della presente circolare, i competenti uffici statali regionali e soprattutto comunali vorranno fornire in sede di esame della documentazione per l'ottenimento della sanatoria ai cittadini tutta l'opportuna assistenza ai fini di una corretta applicazione della legge.

Questo Ministero comunque, è disponibile per ogni ulteriore chiarimento che risultasse necessario.

Il Ministro: BARATTA

Registrata alla Corte dei conti il 1° agosto 1995
Registro n. 2 Lavori pubblici, foglio n. 27

95A4812

DOMENICO CORTESANI, *direttore*

FRANCESCO NOCITA, *redattore*
ALFONSO ANDRIANI, *vice redattore*

(7651411) Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - S.

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO

LIBRERIE CONCESSIONARIE PRESSO LE QUALI È IN VENDITA LA GAZZETTA UFFICIALE

ABRUZZO

◇ **CHIETI**
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Via A. Herio, 21

◇ **L'AQUILA**
LIBRERIA LA LUNA
Viale Persichetti, 9/A

◇ **LANCIANO**
LITOLIBROCARTA
Via Renzetti, 8/10/12

◇ **PESCARA**
LIBRERIA COSTANTINI DIDATTICA
Corso V. Emanuele, 146
LIBRERIA DELL'UNIVERSITÀ
Via Galilei (ang. via Gramsci)

◇ **SULMONA**
LIBRERIA UFFICIO IN
Circonvallazione Occidentale, 10

BASILICATA

◇ **MATERA**
LIBRERIA MONTEMURRO
Via delle Beccherie, 69

◇ **POTENZA**
LIBRERIA PAGGI ROSA
Via Pretoria

CALABRIA

◇ **CATANZARO**
LIBRERIA NISTICÒ
Via A. Daniele, 27

◇ **COSENZA**
LIBRERIA DOMUS
Via Monte Santo, 51/53

◇ **PALMI**
LIBRERIA IL TEMPERINO
Via Roma, 31

◇ **REGGIO CALABRIA**
LIBRERIA L'UFFICIO
Via B. Buozzi, 23/A/B/C

◇ **VIBO VALENTIA**
LIBRERIA AZZURRA
Corso V. Emanuele III

CAMPANIA

◇ **ANGRI**
CARTOLIBRERIA AMATO
Via dei Goti, 11

◇ **AVELLINO**
LIBRERIA GUIDA 3
Via Vasto, 15
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Via Matteotti, 30/32
CARTOLIBRERIA CESA
Via G. Nappi, 47

◇ **BENEVENTO**
LIBRERIA LA GIUDIZIARIA
Via F. Paga, 11
LIBRERIA MASONE
Viale Rettori, 71

◇ **CASERTA**
LIBRERIA GUIDA 3
Via Caduti sul Lavoro, 29/33

◇ **CASTELLAMMARE DI STABIA**
LINEA SCUOLA S.a.s.
Via Raiola, 69/D

◇ **CAVA DEI TIRRENI**
LIBRERIA RONDINELLA
Corso Umberto I, 253

◇ **ISCHIA PORTO**
LIBRERIA GUIDA 3
Via Sogliuzzo

◇ **NAPOLI**
LIBRERIA L'ATENEO
Viale Augusto, 168/170
LIBRERIA GUIDA 1
Via Portalba, 20/23
LIBRERIA GUIDA 2
Via Merliani, 118
LIBRERIA I.B.S.
Salita del Casale, 18
LIBRERIA LEGISLATIVA MAJOLO
Via Caravita, 30
LIBRERIA TRAMA
Piazza Cavour, 75

◇ **NOCERA INFERIORE**
LIBRERIA LEGISLATIVA CRISCUOLO
Via Fava, 51

◇ **POLLA**
CARTOLIBRERIA GM
Via Crispi

◇ **SALERNO**
LIBRERIA GUIDA
Corso Garibaldi, 142

EMILIA-ROMAGNA

◇ **BOLOGNA**
LIBRERIA GIURIDICA CERUTI
Piazza Tribunali, 5/F
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Via Castiglione, 1/C
EDINFORM S.a.s.
Via Farini, 27

◇ **CARPI**
LIBRERIA BULGARELLI
Corso S. Cabassi, 15

◇ **CESENA**
LIBRERIA BETTINI
Via Vescovado, 5

◇ **FERRARA**
LIBRERIA PASELLO
Via Canonica, 16/18

◇ **FORLÌ**
LIBRERIA CAPPELLI
Via Lazzaretto, 51
LIBRERIA MODERNA
Corso A. Diaz, 12

◇ **MODENA**
LIBRERIA GOLIARDICA
Via Emilia, 210

◇ **PARMA**
LIBRERIA PIROLA PARMA
Via Farini, 34/D

◇ **PIACENZA**
NUOVA TIPOGRAFIA DEL MAINO
Via Quattro Novembre, 160

◇ **RAVENNA**
LIBRERIA RINASCITA
Via IV Novembre, 7

◇ **REGGIO EMILIA**
LIBRERIA MODERNA
Via Farini, 1/M

◇ **RIMINI**
LIBRERIA DEL PROFESSIONISTA
Via XXII Giugno, 3

FRIULI-VENEZIA GIULIA

◇ **GORIZIA**
CARTOLIBRERIA ANTONINI
Via Mazzini, 16

◇ **PORDENONE**
LIBRERIA MINERVA
Piazzale XX Settembre, 22/A

◇ **TRIESTE**
LIBRERIA EDIZIONI LINT
Via Romagna, 30
LIBRERIA TERGESTE
Piazza Borsa, 15 (gall. Tergesteo)
LIBRERIA INTERNAZIONALE ITALO SVEVO
Corso Italia, 9/F

◇ **UDINE**
LIBRERIA BENEDETTI
Via Mercatovecchio, 13
LIBRERIA TARANTOLA
Via Vittorio Veneto, 20

LAZIO

◇ **FROSINONE**
CARTOLIBRERIA LE MUSE
Via Marittima, 15

◇ **LATINA**
LIBRERIA GIURIDICA LA FORENSE
Viale dello Statuto, 28/30

◇ **RIETI**
LIBRERIA LA CENTRALE
Piazza V. Emanuele, 8

◇ **ROMA**
LIBRERIA DE MIRANDA
Viale G. Cesare, 51/E-F-G
LIBRERIA GABRIELE MARIA GRAZIA
c/o Pretura Civile, piazzale Clodio
LA CONTABILE
Via Tuscolana, 1027
LIBRERIA IL TRITONE
Via Tritone, 61/A
LIBRERIA L'UNIVERSITARIA
Viale Ippocrate, 99
LIBRERIA ECONOMICO GIURIDICA
Via S. Maria Maggiore, 121
CARTOLIBRERIA MASSACCESI
Viale Manzoni, 53/C-D
LIBRERIA MEDICHINI
Via Marcantonio Colonna, 68/70
LIBRERIA DEI CONGRESSI
Viale Civiltà Lavoro, 124

◇ **SORA**
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Via Abruzzo, 4

◇ **TIVOLI**
LIBRERIA MANNELLI
Viale Mannelli, 10

◇ **VITERBO**
LIBRERIA DE SANTIS
Via Venezia Giulia, 5
LIBRERIA "AR"
Palazzo Uffici Finanziari - Pietrare

LIGURIA

◇ **CHIAVARI**
CARTOLERIA GIORGINI
Piazza N.S. dell'Orto, 37/38

◇ **GENOVA**
LIBRERIA GIURIDICA BALDARO
Via XII Ottobre, 172/R

◇ **IMPERIA**
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Viale Matteotti, 43/A-45

◇ **LA SPEZIA**
CARTOLIBRERIA CENTRALE
Via dei Colli, 5

◇ **SAVONA**
LIBRERIA IL LEGGIO
Via Montenotte, 36/R

LOMBARDIA

◇ **BERGAMO**
LIBRERIA ANTICA E MODERNA
LORENZELLI
Viale Giovanni XXIII, 74

◇ **BRESCIA**
LIBRERIA QUERINIANA
Via Trieste, 13

◇ **BRESSO**
CARTOLIBRERIA CORRIDONI
Via Corridoni, 11

◇ **BUSTO ARSIZIO**
CARTOLIBRERIA CENTRALE BORAGNO
Via Milano, 4

◇ **COMO**
LIBRERIA GIURIDICA BERNASCONI
Via Mentana, 15
NANI LIBRI E CARTE
Via Cairoli, 14

◇ **CREMONA**
LIBRERIA DEL CONVEGNO
Corso Campi, 72

◇ **GALLARATE**
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Piazza Risorgimento, 10
LIBRERIA TOP OFFICE
Via Torino, 8

◇ **LECCO**
LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI
Corso Mart. Liberazione, 100/A

◇ **LODI**
LA LIBRERIA S.a.s.
Via Defendente, 32

◇ **MANTOVA**
LIBRERIA ADAMO DI PELLEGRINI
Corso Umberto I, 32

◇ **MILANO**
LIBRERIA CONCESSIONARIA
IPZS-CALABRESE
Galleria V. Emanuele II, 15

◇ **MONZA**
LIBRERIA DELL'ARENGARIO
Via Mapelli, 4

◇ **PAVIA**
LIBRERIA INTERNAZIONALE GARZANTI
Palazzo dell'Università

◇ **SONDRIO**
LIBRERIA ALESSO
Via Caimi, 14

Segue. **LIBRERIE CONCESSIONARIE PRESSO LE QUALI È IN VENDITA LA GAZZETTA UFFICIALE**

◇ **VARESE**
LIBRERIA PIROLA DI MITRANO
Via Albuzzi, 8

MARCHE

◇ **ANCONA**
LIBRERIA FOGOLA
Piazza Cavour, 4/5/6

◇ **ASCOLI PICENO**
LIBRERIA PROSPERI
Largo Crivelli, 8

◇ **MACERATA**
LIBRERIA UNIVERSITARIA
Via Don Minzoni, 6

◇ **PESARO**
LIBRERIA PROFESSIONALE MARCHIGIANA
Via Mameli, 34

◇ **S. BENEDETTO DEL TRONTO**
LA BIBLIOFILA
Viale De Gasperi, 22

MOLISE

◇ **CAMPOBASSO**
CENTRO LIBRARIO MOLISANO
Viale Manzoni, 81/83
LIBRERIA GIURIDICA DI.E.M.
Via Caprigllone, 42-44

PIEMONTE

◇ **ALBA**
CASA EDITRICE ICAP
Via Vittorio Emanuele, 19

◇ **ALESSANDRIA**
LIBRERIA INTERNAZIONALE BERTOLOTTI
Corso Roma, 122

◇ **ASTI**
LIBRERIA BORELLI
Corso V. Alfieri, 364

◇ **BIELLA**
LIBRERIA GIOVANNACCI
Via Italia, 14

◇ **CUNEO**
CASA EDITRICE ICAP
Piazza dei Galimberti, 10

◇ **NOVARA**
EDIZIONI PIROLA E MODULISTICA
Via Costa, 32

◇ **TORINO**
CARTIERE MILIANI FABRIANO
Via Cavour, 17

◇ **VERBANIA**
LIBRERIA MARGAROLI
Corso Mameli, 55 - Intra

PUGLIA

◇ **ALTAMURA**
LIBRERIA JOLLY CART
Corso V. Emanuele, 16

◇ **BARI**
CARTOLIBRERIA QUINTILIANO
Via Arcidiacono Giovanni, 9
LIBRERIA PALOMAR
Via P Amedeo, 176/B
LIBRERIA LATERZA GIUSEPPE & FIGLI
Via Sparano, 134
LIBRERIA FRATELLI LATERZA
Via Crisanzio, 16

◇ **BRINDISI**
LIBRERIA PIAZZO
Piazza Vittoria, 4

◇ **CERIGNOLA**
LIBRERIA VASCIAVEO
Via Gubbio, 14

◇ **FOGGIA**
LIBRERIA ANTONIO PATIERNO
Via Dante, 21

◇ **LECCE**
LIBRERIA LECCE SPAZIO VIVO
Via Palmieri, 30

◇ **MANFREDONIA**
LIBRERIA IL PAPIRO
Corso Manfredi, 126

◇ **MOLFETTA**
LIBRERIA IL GHIGNO
Via Campanella, 24

◇ **TARANTO**
LIBRERIA FUMAROLA
Corso Italia, 229

SARDEGNA

◇ **ALGHERO**
LIBRERIA LOBRANO
Via Sassari, 65

◇ **CAGLIARI**
LIBRERIA F LLI DESSÌ
Corso V. Emanuele, 30/32

◇ **ORISTANO**
LIBRERIA CANU
Corso Umberto I, 19

◇ **SASSARI**
LIBRERIA AKA
Via Roma, 42
LIBRERIA MESSAGGERIE SARDE
Piazza Castello, 11

SICILIA

◇ **ACIREALE**
CARTOLIBRERIA BONANNO
Via Vittorio Emanuele, 194
LIBRERIA S.G.C. ESSEGICI S.a.s
Via Caronda, 8/10

◇ **AGRIGENTO**
TUTTO SHOPPING
Via Panoramica dei Templi, 17

◇ **ALCAMO**
LIBRERIA PIPITONE
Viale Europa, 61

◇ **CALTANISSETTA**
LIBRERIA SCIASCIA
Corso Umberto I, 111

◇ **CASTELVETRANO**
CARTOLIBRERIA MAROTTA & CALIA
Via Q. Sella, 106/108

◇ **CATANIA**
LIBRERIA ARLIA
Via Vittorio Emanuele, 62
LIBRERIA LA PAGLIA
Via Etnea, 393
LIBRERIA ESSEGICI
Via F. Riso, 56

◇ **ENNA**
LIBRERIA BUSCEMI
Piazza Vittorio Emanuele, 19

◇ **GIARRE**
LIBRERIA LA SENORITA
Corso Italia, 132/134

◇ **MESSINA**
LIBRERIA PIROLA MESSINA
Corso Cavour, 55

◇ **PALERMO**
LIBRERIA CICALA INGUAGGIATO
Via Villaermosa, 28
LIBRERIA FORENSE
Via Maqueda, 185
LIBRERIA MERCURIO LI.CA.M.
Piazza S. G. Bosco, 3
LIBRERIA S.F. FLACCOVIO
Piazza V. E. Orlando, 15/19
LIBRERIA S.F. FLACCOVIO
Via Ruggero Settimo, 37
LIBRERIA FLACCOVIO DARIO
Viale Ausonia, 70
LIBRERIA SCHOOL SERVICE
Via Galletti, 225

◇ **RAGUSA**
CARTOLIBRERIA GIGLIO
Via IV Novembre, 39

◇ **S. GIOVANNI LA PUNTA**
LIBRERIA DI LORENZO
Via Roma, 259

◇ **TRAPANI**
LIBRERIA LO BUE
Via Cascio Cortese, 8
LIBRERIA GIURIDICA DI SAFINA
Corso Italia, 81

TOSCANA

◇ **AREZZO**
LIBRERIA PELLEGRINI
Via Cavour, 42

◇ **FIRENZE**
LIBRERIA ALFANI
Via Alfani, 84/86 R
LIBRERIA MARZOCCO
Via de' Martelli, 22 R
LIBRERIA PIROLA «già Etruria»
Via Cavour, 46 R

◇ **GROSSETO**
NUOVA LIBRERIA S n.c
Via Mille, 6/A

◇ **LIVORNO**
LIBRERIA AMEDEO NUOVA
Corso Amedeo, 23/27
LIBRERIA IL PENTAFOGLIO
Via Fiorenza, 4/B

◇ **LUCCA**
LIBRERIA BARONI ADRI
Via S Paolino, 45/47
LIBRERIA SESTANTE
Via Montanara, 37

◇ **MASSA**
LIBRERIA IL MAGGIOLINO
Via Europa, 19

◇ **PISA**
LIBRERIA VALLERINI
Via dei Mille, 13

◇ **PISTOIA**
LIBRERIA UNIVERSITARIA TURELLI
Via Macallè, 37

◇ **PRATO**
LIBRERIA GORI
Via Ricasoli, 25

◇ **SIENA**
LIBRERIA TICCI
Via Terme, 5/7

◇ **VIAREGGIO**
LIBRERIA IL MAGGIOLINO
Via Puccini, 38

TRENTINO-ALTO ADIGE

◇ **BOLZANO**
LIBRERIA EUROPA
Corso Italia, 6

◇ **TRENTO**
LIBRERIA DISERTORI
Via Diaz, 11

UMBRIA

◇ **FOLIGNO**
LIBRERIA LUNA
Via Gramsci, 41

◇ **PERUGIA**
LIBRERIA SIMONELLI
Corso Vannucci, 82
LIBRERIA LA FONTANA
Via Sicilia, 53

◇ **TERNI**
LIBRERIA ALTEROCCA
Corso Tacito, 29

VENETO

◇ **CONEGLIANO**
LIBRERIA CANOVA
Corso Mazzini, 7

◇ **PADOVA**
IL LIBRACCIO
Via Portello, 42
LIBRERIA DIEGO VALERI
Via Roma, 114
LIBRERIA DRAGHI-RANDI
Via Cavour, 17/19

◇ **ROVIGO**
CARTOLIBRERIA PAVANELLO
Piazza V. Emanuele, 2

◇ **TREVISO**
CARTOLIBRERIA CANOVA
Via Calmaggiore, 31
LIBRERIA BELLUCCI
Viale Monfenera, 22/A

◇ **VENEZIA**
CENTRO DIFFUSIONE PRODOTTI I.P.Z.S.
S Marco 1893/B - Campo S. Fantin
LIBRERIA GOLDONI
S. Marco 4742/43

◇ **VERONA**
LIBRERIA GIURIDICA EDITRICE
Via Costa, 5
LIBRERIA GROSSO GHELFI BARBATO
Via G. Carducci, 44
LIBRERIA L.E.G.I.S.
Via Adigetto, 43

◇ **VICENZA**
LIBRERIA GALLA 1880
Corso Palladio, 11

MODALITÀ PER LA VENDITA

La «Gazzetta Ufficiale» e tutte le altre pubblicazioni ufficiali sono in vendita al pubblico:
— presso l'Agenzia dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato in ROMA, piazza G. Verdi, 10;
— presso le Librerie concessionarie indicate nelle pagine precedenti.

Le richieste per corrispondenza devono essere inviate all'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - Direzione Marketing e Commerciale - Piazza G. Verdi, 10 - 00100 Roma, versando l'importo, maggiorato delle spese di spedizione, a mezzo del c/c postale n. 387001. Le inserzioni, come da norme riportate nella testata della parte seconda, si ricevono in Roma (Ufficio inserzioni - Piazza G. Verdi, 10) e presso le librerie concessionarie consegnando gli avvisi a mano, accompagnati dal relativo importo.

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO - 1995

Gli abbonamenti annuali hanno decorrenza dal 1° gennaio al 31 dicembre 1995
i semestrali dal 1° gennaio al 30 giugno 1995 e dal 1° luglio al 31 dicembre 1995

ALLA PARTE PRIMA - LEGISLATIVA

Ogni tipo di abbonamento comprende gli indici mensili

Tipo A - Abbonamento ai fascicoli della serie generale, inclusi i supplementi ordinari:
- annuale . . . . L. **357.000**
- semestrale . . . . L. **195.500**

Tipo B - Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata agli atti dei giudizi davanti alla Corte costituzionale:
- annuale . . . . L. **65.500**
- semestrale . . . . L. **46.000**

Tipo C - Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata agli atti delle Comunità europee:
- annuale . . . . L. **200.000**
- semestrale . . . . L. **109.000**

Tipo D - Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata alle leggi ed ai regolamenti regionali:
- annuale . . . . L. **65.000**
- semestrale . . . . L. **45.500**

Tipo E - Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata ai concorsi indetti dallo Stato e dalle altre pubbliche amministrazioni:
- annuale . . . . L. **199.500**
- semestrale . . . . L. **108.500**

Tipo F - Abbonamento ai fascicoli della serie generale, inclusi i supplementi ordinari, ed ai fascicoli delle quattro serie speciali:
- annuale . . . . L. **687.000**
- semestrale . . . . L. **379.000**

Integrando il versamento relativo al tipo di abbonamento della Gazzetta Ufficiale, *parte prima, prescelto con la somma di* **L. 98.000,** *si avrà diritto a ricevere l'Indice repertorio annuale cronologico per materie 1995.*

Prezzo di vendita di un fascicolo della *serie generale*	L. **1.300**
Prezzo di vendita di un fascicolo delle *serie speciali I, II* e *III*, ogni 16 pagine o frazione	L. **1.300**
Prezzo di vendita di un fascicolo della *IV serie speciale «Concorsi ed esami»*	L. **2.550**
Prezzo di vendita di un fascicolo *indici mensili*, ogni 16 pagine o frazione	L. **1.300**
Supplementi ordinari per la vendita a fascicoli separati, ogni 16 pagine o frazione	L. **1.400**
Supplementi straordinari per la vendita a fascicoli separati, ogni 16 pagine o frazione	L. **1.400**

Supplemento straordinario «Bollettino delle estrazioni»

Abbonamento annuale	L. **124.000**
Prezzo di vendita di un fascicolo ogni 16 pagine o frazione	L. **1.400**

Supplemento straordinario «Conto riassuntivo del Tesoro»

Abbonamento annuale	L. **81.000**
Prezzo di vendita di un fascicolo	L. **7.350**

Gazzetta Ufficiale su MICROFICHES - 1995
(Serie generale - Supplementi ordinari - Serie speciali)

Abbonamento annuo mediante 52 spedizioni settimanali raccomandate	L. **1.300.000**
Vendita singola: per ogni microfiches fino a 96 pagine cadauna	L. **1.500**
per ogni 96 pagine successive	L. **1.500**
Spese per imballaggio e spedizione raccomandata	L. **4.000**

N.B. — Le microfiches sono disponibili dal 1° gennaio 1983. — Per l'estero i suddetti prezzi sono aumentati del 30%

ALLA PARTE SECONDA - INSERZIONI

Abbonamento annuale	L. **336.000**
Abbonamento semestrale	L. **205.000**
Prezzo di vendita di un fascicolo, ogni 16 pagine o frazione	L. **1.450**

I prezzi di vendita, in abbonamento ed a fascicoli separati, per l'estero, nonché quelli di vendita dei fascicoli delle annate arretrate, compresi i fascicoli dei supplementi ordinari e straordinari, sono raddoppiati.

L'importo degli abbonamenti deve essere versato sul c/c postale n. 387001 intestato all'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato. L'invio dei fascicoli disguidati, che devono essere richiesti all'Amministrazione entro 30 giorni dalla data di pubblicazione, è subordinato alla trasmissione di una fascetta del relativo abbonamento.

Per informazioni o prenotazioni rivolgersi all'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - Piazza G. Verdi, 10 - 00100 ROMA
abbonamenti ☎ (06) 85082149/85082221 - vendita pubblicazioni ☎ (06) 85082150/85082276 - inserzioni ☎ (06) 85082145/85082189

L. 7.000